

## Inledning

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

Fastighetsmäklarnämnden kontrollerar att de registrerade fastighetsmäklarna följer fastighetsmäklarlagen och iakttar god fastighetsmäklarsed samt är redbara och i övrigt lämpliga som fastighetsmäklare. Under 2004 har 372 mäklare varit föremål för tillsyn. Nämnden har fattat beslut beträffande 274 mäklare. Registreringen har återkallats för 3 mäklare och 43 mäklare har varnats. Under samma år har 3 mäklare överklagat beslutet om återkallelse av registrering och 19 mäklare har överklagat beslutet om varning.

Fastighetsmäklarnämnden har anmält 6 personer till åklagare på grund av att det funnits anledning att anta att dessa agerat yrkesmässigt som fastighetsmäklare utan att vara registrerade.

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

Några tillsynsärenden har haft sin grund i anmälningar från andra myndigheter. Om en myndighet anser att det finns anledning att varna en mäklare eller återkalla mäklarens registrering skall myndigheten anmäla det till Fastighetsmäklarnämnden. Detta har aktualiserats bl.a. i samband med skatterevisioner. Nämnden har också tagit egna initiativ till granskning av mäklare. Tidningsartiklar, inslag i radio och TV, domar från de allmänna domstolarna och avgöranden från Allmänna reklamationsnämnden ger emellanåt nämnden anledning att undersöka en mäklares verksamhet. Nämnden gör även sökningar på Internet. Samtliga mäklare blir dessutom någon gång under en femårsperiod kontrollerade vad avser eventuella uppgifter hos kronofogdemyndigheterna och Rikspolisstyrelsen om restförda skulder och brottslighet.

Lagstiftaren har uttalat att utvecklingen av god fastighetsmäklarsed får ske genom olika branschåtgärder, Konsumentverkets riktlinjearbete, tillsynsmyndigheternas bedömningar samt avgöranden i både allmän domstol och förvaltningsdomstol.

I denna årsbok finns en sammanställning av beslut i tillsynsärenden år 2004. Motsvarande sammanställning av beslut finns i Årsbok 2000, Årsbok 2001 Årsbok 2002 respektive Årsbok 2003. Sammanställningarna har begränsats till sådana beslut där Fastighetsmäklarnämnden uttalat sig i olika sakfrågor.

## Inledning

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

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

Av årsboken framgår inte om ett beslut om varning eller återkallelse av registrering överklagats eller om påföljden ändrats genom prövning i förvaltningsdomstol. För uppgift om sådana förhållanden hänvisas till Fastighetsmäklarnämndens registratur.

## Sökordsregister

**Anmälan till åklagare** se Otillåten fastighetsförmedling

**Annonsering** se Marknadsföring

**Ansvar för medhjälparens agerande** se Medhjälpare

**Arvode** se Ersättning till mäklaren

**Besiktning** se Informationsskyldighet, Köpekontraktet/Köpebrevet *Villkorande av köpet*

*Uppmaning till köpare att utföra vidare teknisk undersökning*

2004-03-24:6

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

### Boarea

2004-03-24:3

2004-08-25:1

### Boendekostnads kalkyl

*Formen för avstående*

2004-03-24:4

2004-12-15:4

*Initiativ till avstående*

2004-03-16:1

2004-03-24:4

*Kalkyl upprättad av bank eller kreditinstitut*

2004-03-24:4

*Skyldigheten att tillhandahålla kalkyl*

2004-02-25:5

2004-02-25:7

2004-03-16:1

2004-03-24:6

2004-09-22:2

2004-11-17:8

*Tidpunkten för avstående*

2004-03-24:4

**Bokföringslagen** se Handlingar; bevarande av

### Bostadsförening

*Dokumentation om köparens medlemskap*

2004-12-15:4

*Krav på att överlämna stadgar före överlåtelsen*

2004-06-09:7

*Kvar på tydlig information att förmedling avser andel i bostadsförening*

2004-06-09:7

2004-12-15:4

**Bostadsrätt** se Förtroenderubbande verksamhet, Informationsskyldighet *Uppgift om avgift till förening*, Köpekontrakt/Köpebrev *Felaktig uppgift i köpekontrakt*, Objektsbeskrivning *Felaktig uppgift om avgift till förening*, *Uppgift om bostadsrätts förmögenhetsvärde*

*Dokumentation om köparens medlemskap*

2004-12-15:4

*Förmedlingsuppdrag i bostadsrättsförening där mäklaren är medlem*

2004-11-17:1

2004-12-15:3

*Information till parterna om föreningens beslut om medlemskap*

2004-04-21:5

*Uppgift om avgift till förening*

2004-03-24:7

2004-04-21:3

*Uppgift om förmögenhetsvärde*

2004-06-09:12

Sökordsregister

**Brott** se Lämplighet; Redbarhet och lämplighet

**Deposition**

*Avtal om deposition*

2004-01-21:10  
2004-02-25:3  
2004-03-24:4  
2004-05-12:1  
2004-06-09:12

*Datering*

2004-06-09:12

*Felaktig hänvisning till köpekontrakt*

2004-09-22:3

*Krav på att lämna uppgift om upplupen ränta*

2004-01-21:10

*Krav på avtalets utformning*

2004-01-21:10  
2004-02-25:3  
2004-03-24:4  
2004-03-24:5  
2004-05-12:1  
2004-12-15:4

*Mäklarens skyldighet att ta upp frågan om deposition*

2004-12-15:4

*Ränta på deponerade medel*

2004-01-21:10  
2004-03-24:4  
2004-04-21:5  
2004-06-09:12

*Tidpunkt för utbetalning*

2004-05-12:8

*Utbetalning/Redovisning av deponerade medel*

2004-02-25:4  
2004-03-24:4  
2004-04-21:5

**Dokumentation av överenskommelse**

2004-09-22:3

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

**Doldafelförsäkring** se Försäkring

**Ensamrättstiden** se Uppdragsavtalet *Ensamrättstiden*

**Ersättning till mäklaren**

*Hänvisning till taxa*

2004-03-24:2

*Information om andra mäklares prissättning av mäklartjänsten*

2004-12-15:5

*Information om konsekvenser av ersättningsvillkor*

2004-01-21:3

*Oskäliga ersättningsvillkor*

2004-01-21:3

*Skriftlighetskrav för beräkning av provision*

2004-11-17:7

*Trappstegsmodellen*

2004-11-17:7

*Överlåtelseavgift för hyresrätt*

2004-09-22:1

**Fastighetsförmedling eller ej** se Otillåten fastighetsförmedling

**Fastighetsutdrag från Lantmäteriverket** se Objektsbeskrivningen *Uppgift om belastning*

**Felaktiga uppgifter i dokument** se Dokument; korrekt innehåll

**Friskrivning från mäklares ansvar**

2004-08-25:3

2004-08-25:4

**Fullmakt** se Ombud*Fullmakt med för stora befogenheter för mäklaren*

2004-03-24:4

2004-12-15:4

*Krav på att fullmakten begränsas till uppdraget*

2004-03-24:4

*Krav på skriftlig fullmakt*

2004-01-21:4

**Förelägganden från Fastighetsmäklarnämnden***Försvårande av Fastighetsmäklarnämndens tillsyn*

2004-06-09:9

*Handlingar till Fastighetsmäklarnämnden*

2004-02-25:7

**Förmedling av närståendes fastighet** se Närståendeförmedling**Förmedlingsuppdraget** se Uppdragsavtalet**Försäkring***Försäkring för dolda fel*

2004-01-21:1

*Säljarförsäkring*

2004-05-12:4

**Förtroenderubbande verksamhet***Anställning hos byggnads/fastighetsbolag*

2004-12-15:2

*Förmedlingsuppdrag i bostadsrättsförening där mäklaren är medlem*

2004-11-17:1

2004-12-15:3

**God fastighetsmäklarsed; begränsning av begreppet god mäklarsed** se Värdering**Handlingar; bevarande av**

2004-09-22:2

**Handpenning** se Deposition*Kontroll av inbetalning på klientmedelskonto*

2004-04-21:1

*Redovisning av handpenning*

2004-02-25:4

*Tidpunkt för utbetalning*

2004-05-12:8

*Återbetalning av handpenning till köparen*

2004-02-25:4

**Informationsskyldighet** se Boendekostnadskalkyl, Bostadsrätt, Köpekontraktet/Köpebrevet och Objektsbeskrivningen*Fastighetens skick*

2004-02-25:1

2004-02-25:2

2004-04-21:3

*Information om andra mäklares prissättning av mäklartjänsten*

2004-12-15:5

*Information till parterna om bostadsrättsförenings beslut om medlemskap*

2004-04-21:5

*Innebörden av begreppet ”varudeklarerat”*

2004-05-12

*Innebörden av kontraktsvillkor*

2004-02-16:1

2004-02-25:3

Sökordsregister

***Kontroll av uppgift***

2004-03-24:1

2004-03-24:3

***Krav på information om uppgiftslämnaren***

2004-03-24:1

***Mäklarens kompetens***

2004-03-24:3

***Mäklarens skyldighet att informera om rätt till återgång enligt villkor***

2004-04-21:1

***Uppgift om avgift till förening***

2004-03-24:7

2004-04-21:3

***Uppmaning till köpare att utföra vidare teknisk undersökning***

2004-03-24:6

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

**Klientmedel** se Handpenning

**Kontroll av inteckningar**

2004-05-12:1

**Köpekontraktet/Köpebrevet**

***Ansvar för och medverkan vid utformningen***

2004-01-21:4

2004-01-21:7

2004-01-21:8

2004-01-21:10

2004-02-25:3

2004-02-25:4

2004-02-25:5

2004-03-24:2

2004-03-24:4

2004-05-12:1

2004-05-12:8

2004-06-09:3

2004-06-09:4

2004-06-09:5

2004-06-09:7

2004-08-25:1

2004-09-22:3

2004-11-17:4

2004-12-15:4

***Besiktningssklausul*** se *Villkor om "allvarliga fel"*, *Villkor utan tidsfrist*, *Villkorande av köpet*

***Felaktig uppgift i köpekontrakt***

2004-01-21:10

2004-03-24:7

2004-05-12:1

2004-11-17:4

***Form för begäran om återgång***

2004-02-25:5

2004-05-12:8

2004-06-09:3

2004-06-09:4

2004-06-09:5

2004-12-15:4

***Hävningsklausul*** se *Villkorande av köpet*

***Information till part om innebörden av villkor***

2004-02-16:1

2004-02-25:3

2004-02-25:5

***Krav på tydlighet***

2004-05-12:1

***Lånevillkor*** se *Villkorande av köpet*

**Medlemskap i bostadsrättsförening** se Villkorande av köpet  
**Mäklarens skyldighet att följa partsviljan**

2004-11-17:6

**Mäklarens skyldighet att verka för att parts rätt säkerställs**

2004-02-16:1

**Uppgift om tillträdesdag saknas**

2004-08-25:1

**Uppgift om ägare**

2004-01-21:4

**Villkor med för lång tidsfrist för säljaren att avhjälpa fel**

2004-02-25:3

**Villkor om ”allvarliga fel”**

2004-01-21:8

2004-03-24:4

2004-06-09:3

2004-06-09:4

2004-06-09:5

**Villkor om försäljning av köparens bostad**

2004-06-09:7

**Villkor utan tidsfrist**

2004-01-21:7

2004-02-25:4

2004-02-25:5

2004-06-09:3

2004-06-09:4

2004-06-09:5

**Villkorande av köpet**

2004-01-21:7

2004-01-21:8

2004-02-25:3

2004-02-25:4

2004-03-24:4

2004-06-09:3

2004-06-09:4

2004-06-09:5

2004-06-09:7

2004-11-17:6

2004-12-15:4

**Köpeskillingen** se Marknadsföring Uppgift om objektets pris

**Lockpris** se Marknadsföring Uppgift om objektets pris

**Lån** se Köpekontraktet/Köpebrevet Villkorande av köpet

**Lämplighet; redbarhet och lämplighet**

**Bokföring**

2004-06-09:11

**Brister i hantering av förmedlingsuppdrag**

2004-12-15:4

**Brott**

2004-01-21:5

2004-01-21:9

2004-04-21:2

2004-08-25:4

2004-09-22:2

**Oriktiga uppgifter till skattemyndigheten**

2004-04-21:4

**Restförda skulder**

2004-01-21:4

2004-01-21:7

2004-03-16:1

2004-05-12:6

Sökordsregister

*Tidigare restförda skulder*

2004-03-24:8  
2004-09-22:3  
2004-12-15:4

*Underlåtenhet att ta upp inkomster till beskattning*

2004-02-25:7

**Marknadsföring**

*Felaktig/Missvisande uppgift i marknadsföring*

2004-08-25:2  
2004-09-22:1  
2004-11-17:6  
2004-11-17:8

*Förmedling utan annonsering*

2004-12-15:3

*Lokal marknadsförd som bostadslägenhet*

2004-09-22:1

*Mäklares marknadsföring av egen fastighet*

*Mäklares marknadsföring av mäklarföretaget*

2004-11-17:1

*Mäklares marknadsföring av mäklartjänsten*

2004-05-12:4

*Mäklares skyldighet att hålla sig informerad om mäklarföretagets erbjudanden*

2004-01-21:1

*Uppgift om objektets pris*

2004-10-20:1  
2004-11-17:5  
2004-12-15:3

*Uppgift om rätten till strand och brygga*

2004-08-25:2

*Vilsledande uppgift om förmedlingsuppdragets omfattning*

2004-11-17:8

**Medhjälpare**

*Fastighetsmäklare*

2004-05-12:1

*Oregistrerad medhjälpare*

2004-06-09:2  
2004-06-09:3  
2004-06-09:4  
2004-06-09:5  
2004-06-09:6  
2004-11-17:1

**Medlemskap i bostadsrättsförening** se Bostadsrätt

**Mellanman** se Ombud

**Mäklararvode** se Ersättning till mäklaren

**Mäklarens kompetens**

2004-03-24:3

**Neutral mellanman** se Opartisk mellanman, Närståendeförmedling

**Närståendeförmedling**

*Förmedling av närståendes fastighet*

2004-01-21:11  
2004-02-25:6  
2004-06-09:8

*Närståendebegreppet*

2004-01-21:11

**Objektsbeskrivningen**

*Byggnadens storlek*

2004-10-20:2



**Felaktig uppgift om avgift till förening**

2004-04-21:3

2004-06-09:7

**Felaktig uppgift om ägare**

2004-01-21:7

**Uppgift om belastning**

2004-01-21:4

2004-08-25:1

2004-09-22:2

**Uppgift om boarea** se Boarea**Uppgift om bostadsrätts förmögenhetsvärde**

2004-06-09:12

**Uppgift om taxeringsvärde**

2004-03-16:1

**Uppgift om vite saknas**

2004-10-20:2

**Uppgift om vad förmedlingen avser (tomt/bostadsförening)**

2004-11-17:8

2004-12-15:4

**Uppgift om ägare saknas**

2004-01-21:4

2004-01-21:7

2004-08-25:1

2004-09-22:2

2004-12-15:4

**Ombud****Mäklaren har varit ombud för säljaren**

2004-05-12:7

2004-12-15:4

**Opartisk mellanman****Krav på opartiskhet vid upprättande av överlåtelseavtal utan förmedlingsuppdrag**

2004-08-25:3

**Mäklaren undertecknat överlåtelseavtalet**

2004-05-12:7

**Oregistrerad medhjälpare** se Medhjälpare *Oregistrerad medhjälpare***Otillåten fastighetsförmedling**

2004-01-21:6

2004-05-12:3

2004-06-09:1

2004-11-17:2

2004-11-17:3

2004-12-15:1

**Panträtt/Pantsättning** se Objektsbeskrivningen *Uppgift om belastning***Pris** se Marknadsföring *Uppgift om objektets pris***Provision** se Ersättning till mäklaren**Radon**

2004-11-17:5

**Redbarhet** se Lämplighet; redbarhet och lämplighet**Redovisning av spekulanter** se Spekulanter**Restförda skulder** se Lämplighet; redbarhet och lämplighet**Ränta** se Deposition *Ränta på deponerade medel***Servitut** se Objektsbeskrivningen *Uppgift om belastning***Sidoverksamhet** se Förtroenderubbande verksamhet**Skadestånd****Mäklares dröjsmål med att överlämna skadeståndsanspråk till försäkringsbolag**

2004-03-24:7

**Skatterevision** se Lämplighet; redbarhet och lämplighet *Bokföring*

Sökordsregister

**Skulder** se Lämplighet; redbarhet och lämplighet *Restförda skulder*

**Spekulanter**

*Information till säljaren om spekulant*

2004-01-21:10

*Spekulantlista*

2004-01-21:2

**Svartmäklari** se Otillåten fastighetsförmedling

**Säljarförsäkring** se Försäkring

**Tidsfrist** se Köpekontrakt/Köpebrev

**Uppdrag; andra uppdrag än förmedlingsuppdrag** se Värdering

*Felaktig uppgift i köpekontrakt*

2004-11-17:4

*Hantering av köpeskillingen*

2004-05-12:2

*Krav på dokumentering*

2004-05-12:2

*Krav på omsorgsplikt och opartiskhet*

2004-11-17:4

*Krav på samstämmiga uppgifter i upprättade dokument*

2004-08-25:3

*Skriftligt uppdragsavtal*

2004-11-17:4

*Upprättande av överlåtelsehandling*

2004-08-25:3

2004-11-17:4

*Villkor om mäklares ansvarsbefrielse*

2004-08-25:3

2004-08-25:4

*Värdering*

2004-06-09:10

**Uppdragsavtalet** se Ersättning till mäklaren

*Avtalets utformning*

2004-01-21:4

2004-05-12:4

2004-10-20:2

*Begränsning av uppdraget avseende likvidavräkning*

2004-05-12:1

*Dokumentation av överenskommelser*

2004-05-12:4

*Ensamrättstiden*

2004-03-16:1

2004-12-15:4

*Felaktig uppgift om uppdragsgivare*

2004-01-21:4

*Krav på mäklaren vid uppdragsgivarens uppsägning av uppdraget*

2004-01-21:2

*Mäklarens ansvar för sitt uppdrag vid uppdragsgivarens uppsägning under ensamrättstiden*

2004-12-15:5

*Skriftlighetskrav*

2004-01-21:10

2004-03-16:1

2004-08-25:4

*Underskrift av säljaren saknas*

2004-01-21:10

*Villkor om uppsägningsrätt*

2004-10-20:2

2004-10-20:3

2004-10-20:4

**Uppgifter om objektet** se Informationsskyldighet, Objektsbeskrivningen

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

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

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

**Visning** se Medhjälpare *Oregistrerad medhjälpare*

*Begränsning av mäklarens närvaro*

2004-10-20:2

2004-10-20:3

2004-10-20:4

**Villkorande av köpet** se Köpekontraktet/Köpebrevet *Villkorande av köpet*

**Värdering**

2004-06-09:10

**Yrkemässig förmedling** se Otillåten fastighetsförmedling

**Åtalsanmälan** se Otillåten fastighetsförmedling

**Återgångsklausul** se Köpekontraktet/Köpebrevet *Form för begäran om återgång, Villkorande av köpet*

**Ägare** se Köpekontraktet/Köpebrevet *Uppgift om ägare, Objektsbeskrivningen Uppgift om ägare saknas*

**Överlåtelseavtal** se Köpekontraktet/Köpebrevet



## Beslut i tillsynsärenden

**2004-01-21:1**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om erbjudande om s.k. doldafelförsäkring**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har fastighetsmäklaren X kritiserats av en säljare som anfört att han inte erhållit den ansvarsförsäkring som enligt anmälaren ingick i förmedlingsuppdraget. Han har uppgett att han tecknat ett avtal om förmedling med mäklare X sedan han läst i en reklamfolder att det mäklarföretag där mäklare X arbetade bl.a. hade ansvarsförsäkring för dolda fel.

Anmälaren har bifogat en reklamfolder där mäklarföretaget presenteras. Under fotografier av tre mäklare, en av dem är mäklare X, beskrivs vad företaget erbjuder. Där finns bl.a. följande text. *Genom oss erhåller Du Safes dolda-fel-försäkring vid fastighetsöverlåtelse. En tryggare försäljning utan kostnad!* Anmälaren har även bifogat ett informationsblad om företagets försäkring. Där finns bl.a. följande text. *Nu kan du som säljer din bostad genom oss ta del av [mäklarföretagets namn] Ansvarsförsäkring, en prisvärd försäkring som skyddar dig från ansvar.*

Mäklare X, som numera arbetar vid ett annat mäklarföretag, har yttrat sig och sammanfattningsvis anfört bl.a. följande.

I hans uppdragsavtal finns inskrivet att han skulle tillhandahålla fri flyttstädning men ingenting om att han skulle tillhandahålla någon försäkring. Vid genomgången av uppdragsavtalet informerade han anmälaren om den 10-åriga ansvarsförsäkringen och om kostnaderna för försäkringen och att det erfordrades ett besiktningsprotokoll om denne önskade en sådan försäkring. Det framkom aldrig vid hans redogörelse för försäkringen att anmälaren uppfattat att företaget erbjöd den kostnadsfritt. Om han hade uppfattat det hade han med all säkerhet fört in en passus i avtalet om att försäkringen skulle ingå. Inom företaget fanns inga generella utfästelser om att bjuda kunderna på en försäkring mot dolda fel. Att det vid den aktuella tidpunkten skulle ha gått ut något meddelande till medarbetarna på företaget att försäkringen skulle erbjudas gratis kände han inte till. Han informerades aldrig om att sådana utfästelser getts i den reklamfolder som han nu fått ta del av tillsammans med anmälan.

När det stod klart för honom att anmälaren uppfattat att han fått en sådan utfästelse försökte han teckna en försäkring genom en mäklarorganisation som har en motsvarande försäkringsprodukt. Detta förfarande var dock inte möjligt eftersom försäkringen inte kunde tecknas retroaktivt. Anmälaren har begärt att han skulle betala ett belopp till mäklarföretaget för att teckna försäkringen. Han har emellertid

2004-01-21:1

inte fått någon uppgift från företaget om att försäkring ordnats. Han har föreslagit anmälaren att denne betalar summan till mäklarfirmen och därefter kommer till honom med den aktuella räkningen. Han skall då mot kvitto betala anmälarens kostnad. Han beklagar den situation som anmälaren hamnat i.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Mäklare X har uppgett att han inte vid diskussionerna med anmälaren blivit medveten om att denne uppfattat att försäkringen skulle ingå i förmedlingsuppdraget och att han inte heller kände till att företaget lämnat en sådan utfästelse. Han har uppgett sig inte heller ha fått del av företagets reklam om försäkringen förrän i samband med anmälan.

Fastighetsmäklarnämnden anser att den mäklare som är anställd hos ett mäklarfirmen eller på annat sätt samarbetar med företaget och som får sina uppdrag genom att kunderna vänder sig till företaget måste hålla sig informerad om företagets policy och kunderbjudanden. Han måste också i sin diskussion med en kund kunna beakta detta. Det har således ålegat mäklare X att hålla sig underrättad om de erbjudanden om dolda-försäkringen som företaget gjort reklam för samt innebörden av dessa. Nämnden saknar visserligen anledning att betvivla mäklare Xs uppgift om att han informerat anmälaren om försäkringen och kostnaderna för försäkringen. Han borde emellertid i sin diskussion med anmälaren ha kunnat redogöra för reklambjudandet. Även om det material om försäkringen som anmälaren skickat in är något motsägelsefullt i fråga om kostnaden för försäkringen anser nämnden att anmälaren haft fog för att uppfatta uppgiften om att man genom företaget erhåller en dolda-försäkring och texten *En tryggare försäljning utan kostnad!* som en utfästelse om att försäkringen är kostnadsfri för den som anlitar företaget. Om mäklare X hållit sig informerad om reklambjudandet hade han kunnat göra klart för anmälaren att han inte kunde få den försäkring som beskrivs i reklamen kostnadsfritt.

Fastighetsmäklarnämnden ser allvarligt på att mäklare X inte tycks ha hållit sig underrättad om de erbjudanden som mäklarfirmen riktat till sina kunder. Härigenom har det uppkommit en situation där en kund anser sig ha lidit ekonomisk skada. Med hänsyn till vad mäklare X har uppgett om sina försök att hjälpa säljaren att få en försäkring finner nämnden dock att ärendet kan skrivas av med de påpekanden som gjorts.

Två ledamöter är skiljaktiga och anför följande.

Att inte hålla sig underrättad om erbjudanden som presumtiva uppdragsgivare erhåller genom det företag där man är verksam som fastighetsmäklare står i strid med god mäklarsed. Mäklare X har inte heller tillräckligt kompenserat sin uppdragsgivare för den skada denne lidit som en följd av att mäklare X inte kände till företagets erbjudanden. Denna förseelse är inte att betrakta som ringa. Mäklare X borde därför ha tilldelats en varning.

**2004-01-21:2****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppsägning i förtid av uppdragsavtal med ensamrätt m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

**Bakgrund**

Mäklare X har av en säljare vars fastighet han hade i uppdrag att förmedla kritiserats för sitt agerande i samband med förmedlingen. Kritiken går ut på att mäklare X annonserat ut fastigheten på Internet till ett utgångspris som översteg det överenskomna priset med en miljon konor, att han presenterat objektet på Internet på ett ofullständigt sätt och inte kompletterat informationen trots löfte härom. Anmälaren har vidare uppgett bl.a. följande. Hon har sagt upp avtalet med mäklare X eftersom hon förlorat förtroendet för honom och erbjudit honom ersättning för de kostnader han har haft. Sedan han förklarat att han inte gjort något fel och att de har ett avtal har hon skrivit till honom och bett honom häva avtalet.

Av det uppdragsavtal som fogats till anmälan framgår att avtalet gällde med ensamrätt för perioden från den 3 juli t.o.m. den 2 oktober 2003 och utgångspriset angavs vara 2 990 000 kr. Av ett utdrag från Internet den 17 augusti 2003 framgår att den fastighet som avses i anmälan annonserats ut för 3 950 000 kr eller högstbjudande. Där anges vidare bl.a. att *Mer information kommer i början av augusti.*

Mäklare X har i huvudsak anfört följande med anledning av kritiken.

Han har muntligen upplyst anmälaren om att han tagit emot uppsägningen men att han inte kunde godta den på grund av att den saknade saklig grund. Av samma skäl har han inte heller överlämnat någon spekulantlista till anmälaren utan föredrar att lämna den efter det formella uppdragsavtalets utgång. Det gick inte att lägga ut någon komplett beskrivning på Internet, eftersom anmälaren muntligen sa upp uppdragsavtalet den 31 juli och då krävde tillbaka relevant underlag för den tekniska beskrivningen samt förvägrade honom tillträde till villan.

När uppdragsavtalet träffades angav anmälaren ramarna för försäljningen. Hon skulle inte godta något bud under 3 500 000 kr. Han uppfattade att han hade mandat att sätta vilket utgångspris han ville om anmälaren fick det önskade priset. Anmälaren upplyste att hon varit i kontakt med en annan mäklare som ansåg att man skulle gå ut med 2 900 000. Han påpekade att det föreföll vara ett för lågt utgångspris mot bakgrund av taxeringsvärdet som var 2 775 000 kr. De enades om att han skulle sätta utgångspriset till 2 990 000 kr men att han skulle fundera över priset och marknadsföringen. Det pris han gick ut med bedömde han vara det pris man rimligen skulle få för fastigheten. De var också ense om att det före juli månads utgång inte var meningsfullt att agera i någon egentlig utsträckning och om att försäljningen skulle starta i början av augusti 2003.

2004-01-21:3

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Säljarens uppsägning av uppdragsavtalet*

Även om det finns ett villkor om att uppdraget skall gälla under viss angiven tid kan det sägas upp i förtid av såväl mäklaren som uppdragsgivaren. Om det inte finns acceptabla skäl för en uppsägning kan dock den som säger upp avtalet bli tvungen att betala skadestånd. En mäklare har alltså ingen rätt att kräva att få fullfölja uppdraget om det sagts upp av uppdragsgivaren men kan ha rätt till ersättning om uppsägningen varit ogrundad. Ersättningen kan avse faktiska kostnader som mäklaren haft, t.ex. för annonsering.

Vid en uppsägning från uppdragsgivarens sida åligger det mäklaren att ge denne besked om hur han ställer sig till uppsägningen. Han skall då också ge uppdragsgivaren besked om vilka krav han ställer eller kan komma att ställa i anledning av uppsägningen. Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut (se bl.a. 2002-02-27:8 i FMN:s årsbok för 2002) uttalat att mäklaren bör bekräfta en uppsägning skriftligt och då också ge besked om sina eventuella krav. Om mäklaren avser att kräva ersättning för den händelse fastigheten blir såld till någon köpare som mäklaren anser sig ha anvisat bör uppdragsgivaren även få en spekulantlista.

Mäklare X har uppgett att uppdragsgivaren sagt upp förmedlingsuppdraget men att han inte kunde godta den. Fastighetsmäklarnämnden uppfattar detta som att han har förvägrat uppdragsgivaren att säga upp avtalet i förtid. Detta strider mot god fastighetsmäklarsed. Han har inte heller lämnat uppdragsgivaren annat än ett muntligt besked. Han har också förvägrat henne en spekulantlista. Även i dessa avseenden har mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed.

#### *Övrigt*

Vad som förekommit i övrigt ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

#### *Påföljd*

Mäklare X skall meddelas varning för att han i strid med god fastighetsmäklarsed förvägrat uppdragsgivaren att säga upp uppdragsavtalet i förtid samt underlåtit att ge henne ett skriftligt besked om sin inställning till uppsägningen och en spekulantlista.

**2004-01-21:3**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om villkor om ersättning vid utebliven försäljning**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har fastighetsmäklaren X kritiserats av en uppdragsgivare. Kritiken går ut på att mäklare X inte tagit tillräcklig hänsyn till hans



sjukdom vid förmedlingen samt att mäklare Xs krav på ersättning i samband med ett förmedlingsuppdrag som inte resulterade i någon försäljning varit orimligt hög.

Förmedlingsuppdraget gällde en skogsfastighet om totalt ca 38 hektar. Det högsta budet blev 2,6 miljoner kronor men accepterades inte av uppdragsgivaren som ansåg att budet var för lågt. Det lägsta anbudet var 2,3 miljoner kronor. Mäklare X sade upp förmedlingsuppdraget och begärde ersättning av uppdragsgivaren med 139 474 kr. Detta krav har därefter satts ned till 97 000 kr.

Av utredningen framgår att den aktuella fastigheten bjudits ut på marknaden genom en annan fastighetsmäklare kort tid före det att mäklare X åtog sig uppdraget.

I uppdragsavtalet daterat den 30 juli 2002 anges bl.a. följande. *Om Uppdragsgivaren väljer att inte ingå avtal till pris enligt något av ingivna anbud med köpare som Uppdragstagaren anvisat, äger Uppdragstagaren rätt att avbryta detta uppdrag och av Uppdragsgivaren erhålla ersättning för arbetad tid och utlägg enligt följande: Timkostnad 590 kr samt utlägg för annonskostnader och resekostnader. Lagstadgad moms tillkommer.*

Uppdragsgivaren har sammanfattningsvis anfört i huvudsak följande.

Han har ett psykiskt handikapp som medför vissa svårigheter i kontakten med andra människor. På grund härav har han inte förstått innebörden av uppdragsavtalets bestämmelse om att han skulle bli tvungen att betala om det inte blev en försäljning genom mäklare Xs förmedling. Mäklare X informerades från början om handikappet och fick även ett läkarintyg för att förstå varför sambon måste ta så stor del i alla kontakter. Vid kontakterna med mäklare X diskuterade de avslutningen med den tidigare mäklaren. Mäklare X klargjorde för dem att hans uppfattning var att denne inte skulle ha någon ersättning. Det är inte rimligt att han skall betala 97 000 kr för mäklare Xs medverkan eller att denne skall få lika mycket betalt oavsett om han lyckats förmedla fastigheten eller inte. Han anser inte heller att mäklare X lämnat korrekta uppgifter om moms på mäklartjänsten.

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande.

Uppdragsgivaren och dennes sambo var fullt införstådda med att fastigheten skulle säljas till ett pris som marknaden skulle bestämma genom ett anbudsförfarande. Överenskommelsen om timersättning i uppdragsavtalet var ett absolut villkor för att han skulle åta sig uppdraget. Detta med hänsyn till uppdragsgivarens och dennes sambos misstroende mot den tidigare mäklarens handläggning och att de bud som då kom in inte accepterades. Han var, i samband med genomgång av uppdragsavtalet, mycket noga med att uppdragsgivaren och dennes sambo var fullt införstådda med villkoren om timersättning för den händelse något bud inte heller nu accepterades. Beträffande den felaktiga uppgiften om moms på en faktura så översändes omgående en ny faktura med en korrekt uppgift.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra tvister om ersättning eller provision för fastighetsmäklarens tjänster eller dennes rätt till ersättning vid

2004-01-21:3

avtalsbrott från uppdragsgivarens sida. Däremot kan nämnden pröva om en mäklare i en ersättningsfråga handlat på ett sätt som är förenligt med 12 § fastighetsmäklarlagen.

Fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Av 11 och 21 §§ andra stycket fastighetsmäklarlagen följer att om mäklaren i ett konsumentförhållande vill betinga sig annan ersättning än provision måste detta avtalas skriftligt.

Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut (se bl.a. 2002-09-18:6 och 2002-11-06:6 i FMN:s årsbok för 2002) uttalat att en fastighetsmäklare vid avtal med en konsument inte bör vara tillförsäkrad samma vinst som om mäklaren hade fullgjort och genomfört ett förmedlingsuppdrag. Att ingå ett sådant avtal med en konsument står i strid med god fastighetsmäklarsed.

Säljaren har uppgetts ha svårigheter att själv till fullo ta tillvara sina intressen. Annat har inte framkommit än att mäklare X informerats om detta. Säljaren har dock på grund av sina svårigheter biträtts av sin sambo. Mäklare X har därför kunnat utgå från att säljaren genom henne fått det stöd som han kan ha behövt i samband med försäljningen.

Enligt uppdragsavtalet skulle mäklare Xs ersättning utgå med en viss provision på köpeskillingen. Ett provisionsavtal är ett riskavtal. En mäklare bör därför inte i konsumentförhållanden vara tillförsäkrad samma vinst vid en utebliven försäljning som om en försäljning kommit till stånd. Det har visserligen här varit fråga om försäljning av en näringsfastighet. Säljarens situation har dock varit jämförbar med en konsuments och samma synsätt som skulle gälla i ett konsumentförhållande kan här läggas på överenskommelsen mellan säljaren och mäklare X.

Om fastigheten sålts till det lägsta anbudet som lämnats, 2,3 miljoner kronor, skulle provisionen ha uppgått till 103 500 kr. Hade den sålts till det högsta anbudet, 2,6 miljoner kronor, hade provisionen uppgått till 146 250 kr. Mäklare X har ansett sig berättigad till att i enlighet med avtalet erhålla en ersättning 139 474 kr, dvs. nära nog lika mycket som den högsta provisionsersättning han kunnat erhålla och högre än vad han fått vid en försäljning till det lägsta anbudet. För att ett avtal som kan få en sådan konsekvens inte skall anses strida mot god fastighetsmäklarsed måste uppdragsgivaren ha varit helt klar över och införstådd med avtalets innebörd.

Enligt de riktlinjer för fastighetsmäklartjänster i konsumentförhållanden (KOVFS 1996:4) som Konsumentverket utarbetat efter överläggningar med mäklarbranschens företrädare bör mäklaren innan uppdragsavtalet ingås informera om de ungefärliga belopp i kronor som mäklaren bedömer att uppdraget kan komma att kosta överlåtaren.

Något utgångspris eller beräknat försäljningspris har inte angetts i uppdragsavtalet. Där finns ingen uppgift om de antal arbetstimmar och de kostnader som mäklare X kunde förväntas lägga ner på uppdraget. Det har inte heller framkommit att några sådana uppgifter skulle ha lämnats muntligen. Därtill kommer att något högsta belopp för ersättningen inte har avtalats. Mäklare X borde därför, och inte minst mot bakgrund av att han kände till att säljaren tidigare anlitat en mäklare och att det avtalet

upphört utan att det uppkommit någon kostnad för säljaren, ha diskuterat villkoret om ersättning närmare med säljaren.

Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed när han ingått det aktuella avtalet med säljaren utan att ge honom något underlag för att bedöma dess konsekvenser eller informera honom om att mäklare X även om det inte blev någon försäljning skulle kunna ha rätt till en ersättning som t.o.m. kunde komma att överstiga en försäljningsprovision. För detta skall han meddelas varning.

#### *Övrigt*

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

### **2004-01-21:4**

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

##### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

##### **Bakgrund**

###### ***Restförda skulder***

###### *Kronofogdemyndighetens uppgifter*

Med anledning av uppgifter från Kronofogdemyndigheten i S, om att mäklare X var restförd för skulder, öppnade Fastighetsmäklarnämnden ett tillsynsärende mot honom (dnr ---). Enligt kronofogdemyndigheten hade mäklare X i november 1997 restförda skulder i allmänna och enskilda mål om 79 448 kr respektive 574 007 kr. Nämnden avskrev ärendet den 29 april 1998. Vid avskrivningstillfället uppgick skulderna till 56 000 kr. Nämnden konstaterade i sitt beslut att mäklare X varit restförd vid ett flertal tillfällen och att hans lämplighet som fastighetsmäklare därför kunde ifrågasättas. Nämnden ansåg att det då inte förelåg anledning till ingripande, men anförde i beslutet att nämnden skulle komma att följa utvecklingen av hans ekonomiska åtaganden genom kontakt med kronofogdemyndigheten och att frågan om återkallelse av hans registrering då kunde aktualiseras på nytt.

Enligt uppgift från kronofogdemyndigheten den 10 juli 2002 var mäklare X ånyo restförd med en skatteskuld om 141 071 kr. Vid förnyad kontroll den 12 november 2003 uppgav kronofogdemyndigheten att mäklare X inte längre var restförd vilket enligt myndigheten berodde på att mäklare X själv hade betalat en del av skulden och på att överskott från hans skattekonto hade överförts till kronofogdemyndigheten.

Vid kontroll med kronofogdemyndigheten denna dag har framkommit att mäklare X ånyo har restförts för skatteskulder (13 124 kr) den 8 januari i år.

2004-01-21:4

#### *Yttrande från mäklare X*

Mäklare X har yttrat sig och har den 12 augusti 2002 uppgett att han har skött sitt skattekonto de senaste åren och att skulden är en kvarskatt, som eventuellt kommer att vara slutbetald i mitten av september 2002.

#### **Särskild granskning**

För att få en uppfattning om mäklare Xs verksamhet har Fastighetsmäklarnämnden begärt in och granskat handlingarna i fem förmedlingsuppdrag mäklare X haft under åren 2001 och 2002.

Vid den särskilda granskningen har Fastighetsmäklarnämnden noterat bl.a. följande som också påtalats i föreläggande till mäklare X.

##### *1. Villa, S i S*

I objektsbeskrivningen saknas uppgift om ägare.

##### *2. Villa, H i S*

I objektsbeskrivningen saknas uppgift om ägare. Säljaren är enligt uppdragsavtalet ett dödsbo. I köpekontraktet anges den avlidna som säljare. Kontraktet har undertecknats av de två personer som undertecknat uppdragsavtalet.

##### *3. Bostadsrätt, G i S*

I objektsbeskrivningen saknas uppgift om ägare.

##### *4. Villa, Ö i S*

I objektsbeskrivningen saknas uppgift om ägare.

##### *5. Bostadsrätt, H i S*

I objektsbeskrivningen saknas uppgift om ägare och pantsättning. Mäklare X har vid likvidavräkningen tecknat säljarens namn. Det saknas skriftlig fullmakt.

#### *Yttrande från mäklare X*

Mäklare X har yttrat sig över Fastighetsmäklarnämndens föreläggande och därvid har han uppgivit bl.a. följande.

##### *1. Villa, S i S*

Han skickar med ett utdrag från fastighetsregistret vid kontraktskrivningen.

##### *2. Villa, H i S*

Modern överlät fastigheten som gåva till sina två barn. Nordea hjälpte till med lagfarten. Ägarförhållandet förändrades strax efter det att köpekontraktet hade undertecknats. Han visste att lagfartsansökan var inlämnad när han tog in fastigheten. Han brukar utelämna uppgift om ägare i objektsbeskrivningen, men köparna får en kopia av fastighetsutdraget vid köpekontraktets undertecknande.

##### *3. Bostadsrätt, G i S*

Vid kontraktskrivning gällande bostadsrätt brukar han överlämna en årsredovisning där uppgifter om ägare, antal lägenheter och lokaler finns angivna.

#### 4. Villa, Ö i S

Vid kontraktskrivning överlämnar han ett utdrag från fastighetsregistret.

#### 5. Bostadsrätt, H i S

Köparen erhöll en årsredovisning vid kontraktskrivningen. Han har inte uppgivit ägare i objektsbeskrivningen. Han fick muntlig fullmakt från säljaren att kvittera hela likviden då säljaren bor i Stockholm.

#### *Kontroll med inskrivningsmyndigheten*

Fastighetsmäklarnämnden har vid kontroll hos Inskrivningsmyndigheten i S fått uppgift om att villan i H i S överläts av modern till döttrarna strax före moderns död. I det utdrag från Lantmäteriverket, som finns med bland de handlingar mäklare X skickat in för granskning, står modern som lagfaren ägare.

#### **Anmälan**

Under utredningen har en anmälan från köparna av en fastighet som mäklare X förmedlat kommit in till Fastighetsmäklarnämnden. Nämnden har avgjort ärendet (dnr ---) vid sammanträde den 10 december 2003, varvid nämnden meddelat mäklare X varning. Varningen föranleddes bl.a. av att mäklare X felaktigt hade utgivit sig för att vara "auktoriserad fastighetsmäklare" och av att mäklare X hade använt sig av Mäklarsamfundets namn och logotyp utan att tillhöra organisationen.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 6 § första stycket 5 fastighetsmäklarlagen krävs för att en fastighetsmäklare skall bli registrerad att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. I 8 § stadgas att Fastighetsmäklarnämnden skall återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Om det kan anses vara tillräckligt, får nämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning. Är förseelsen ringa, får påföljd underlåtas.

Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s.66) skall prövningen av den personliga lämpligheten ta sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet motsvarar de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter. 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 har genom Fastighetsmäklarnämndens beslut den 29 april 1998 uppmärksamats på att hans lämplighet som mäklare ifrågasatts på grund av att han vid ett flertal tillfällen varit restförd för skulder och att en återkallelse av hans registrering kan aktualiseras på nytt beroende på utvecklingen av hans ekonomiska åtaganden. Han har därefter ånyo blivit restförd för skatteskulder till betydande belopp. Nämnden finner att de uppgifter som framkommit om mäklare Xs skuldsättning visar sådana brister avseende hans ekonomiska redbarhet att hans lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas.

2004-01-21:4

Till detta kommer att Fastighetsmäklarnämnden i sitt beslut den 10 december 2003 (dnr ---) funnit anledning att meddela mäklare X varning för allvarliga brister. Dessutom har det vid den särskilda granskningen framkommit brister i det av mäklare X inlämnade materialet.

Av 17 och 18 §§ fastighetsmäklarlagen framgår att den obligatoriska objektsbeskrivningen skall innehålla uppgift om vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar det förmedlade objektet. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt. Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut (se 2000-11-29:4 FMS:s årsbok för 2000) avseende objektsbeskrivningar accepterat att uppgift om ägare framgår av till objektsbeskrivningen fogat utdrag från Lantmäteriverket. Sådana uppgifter måste redovisas i den särskilda skriftliga objektsbeskrivningen tillsammans med övriga uppgifter om fastigheten. I samtliga granskade förmedlingar saknas uppgift om ägare i objektsbeskrivningarna. Mäklare X har inte heller gjort gällande att han till objektsbeskrivningarna har fogat något utdrag, utan endast att han vid kontraktsskrivningen presenterat dylikt utdrag eller beträffande bostadsrätterna en årsredovisning. Beträffande en av bostadsrätterna saknas även uppgift om pantsättning. Mäklare X har således åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen.

Avseende bostadsrätten i H i S har mäklare X tecknat säljarens namn utan fullmakt vid likvidavräkningen. Fastighetsmäklarnämnden, som i och för sig inte finner anledning att betvivla att mäklare X har haft muntligt fullmakt, ifrågasätter starkt lämpligheten i att såsom fastighetsmäklare slutföra en fastighetsaffär och företräda en frånvarande part utan skriftlig fullmakt.

Mäklare X har, vad gäller förmedlingen av villan i H i S, uppgivit att han var medveten om att fastigheten hade överlåtits till döttrarna. Trots detta har han i uppdragsavtalet angivit dödsboet som uppdragsgivare och i köpekontraktet den avlidna personen som säljare. Döttrarna har dock undertecknat båda avtalen. Mäklare X har således upprättat dokument med felaktig uppgift om vem som är ägare. Han har därigenom åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

#### *Påföljd*

Mäklare X har vid återkommande tillfällen varit restförd för skulder. Han har varit restförd efter det att Fastighetsmäklarnämnden i ett beslut uppmärksammat honom på att hans lämplighet som fastighetsmäklare kunde ifrågasättas på grund av att han hade restförda skulder och att utvecklingen av hans ekonomiska åtaganden på nytt kunde komma att aktualisera frågan om återkallelse. Han är nu återigen restförd för skulder. Till detta kommer att den särskilda granskningen har visat att mäklare X åsidosatt fastighetsmäklarlagens krav på vad en objektsbeskrivning skall innehålla, att han upprättat dokument med felaktig uppgift om vem som är ägare till en fastighet samt att han i ett tillsynsärende som avgjorts den 10 december 2003 har varnats för vilseledande uppgifter om auktorisation från och medlemskap i en branschorganisation.

Fastighetsmäklarnämnden finner att vad som framkommit visar att Mäklare X inte uppfyller de krav som fastighetsmäklarlagen ställer på en fastighetsmäklare. Hans registrering skall därför återkallas.

**2004-01-21:5****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet och lämplighet****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

**Bakgrund***Tingsrättens dom*

Den 4 mars 2003 dömdes mäklare X av K:s tingsrätt till villkorlig dom med samhällstjänst om 100 timmar för skattebrott och försvårande av skattekontroll i fråga om räkenskapsåren 1997 och 1998. Om fängelse hade valts som påföljd skulle tre månader ha dömts ut. Domen har vunnit laga kraft.

I tingsrättens domskäl anges bl.a. följande.

Mäklare X har förnekat brotten och har för räkenskapsåret 1997 gjort gällande att han inte uppsåtligen har utelämnat inkomst av tjänst samt att han för räkenskapsåret 1998 inte uppsåtligen har lämnat några oriktiga uppgifter eller utelämnat inkomst av tjänst. Vidare har han gjort gällande att han varken uppsåtligen eller av grov oaktsamhet åsidosatt bokföringsskyldighet samt att förfarandet i vart fall inte allvarligt försvårat myndighets kontrollverksamhet. Mäklare X har dock vitsordat att han under 1998 inte bokfört intäkter om 25 000 kr och inte heller löpande har bokfört mäklararvode avseende en affär om 108 000 kr.

Tingsrätten fann det klarlagt att mäklare X har varit medveten om att de av honom företagna löneuttagen skulle ha redovisats både i bolagens självdeklarationer och i hans egna självdeklarationer. Han måste vidare ha insett att, då så inte skedde, fara uppstod för att skatt och avgifter skulle undandras det allmänna. Vidare konstaterade tingsrätten att mäklare X uppsåtligen åsidosatt sin bokföringsskyldighet i bolagen genom att underlåta att bokföra löneuttag i de båda bolagen om sammanlagt 219 846 kr samt att han förfarit grovt oaktsamt då han underlåtit att bokföra intäkter om 25 000 kr jämte motsvarande löneuttag. Därtill har mäklare X uppsåtligen underlåtit att löpande bokföra mäklararvode avseende en affär om 108 000 kr.

*Mäklare Xs yttrande*

Han har valt att inte överklaga domen, men vidhåller alltjämnt att han inte har handlat uppsåtligen. Han medger emellertid att han har slarvat med deklARATIONERNA. Med hänsyn till att han har varit verksam och registrerad fastighetsmäklare sedan 1989 och aldrig tidigare straffats på så sätt att han införts i brottsregistret eller utsköningsregistret samt med hänsyn till att de aktuella brottens straffvärde inte är högt, anser han att han alltjämt uppfyller kraven på redbarhet och lämplighet i 6 § punkten 5 fastighetsmäklarlagen. De skattebrott och de gärningar för vilka han nu ådömts ansvar har inte skett i syfte att undanhålla medel. Han kände inte till att hans förfarande var olagligt.

Till styrkande av sin lämplighet som fastighetsmäklare har mäklare X inkommit med intyg från sin advokat, sin revisor samt kontaktpersoner på banker i S och i K.

2004-01-21:6

### ***Särskild granskning***

I anledning av tingsrättens dom beslutade Fastighetsmäklarnämnden att granska förmedlingsuppdrag som mäklare X haft under 2002. Nämnden har vid granskningen inte noterat något anmärkningsvärt.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

Av 8 § framgår att Fastighetsmäklarnämnden skall 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.

Bestämmelserna har i huvudsak överförts från den tidigare lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena (prop. 1982/84:16 s. 33) anfördes bl.a. följande.

Givetvis bör registreringen återkallas, om mäklaren har gjort sig skyldig till förmögenhetsbrott under utövandet av mäklarsysslan. Även sådana förmögenhetsbrott som har begåtts vid sidan av mäklarverksamheten bör kunna föranleda återkallelse. Detsamma gäller beträffande allvarliga skattebrott.

I förarbetena till nuvarande fastighetsmäklarlag (prop. 1994/95:14 s. 69) anges bl.a. följande.

Det ligger i sakens natur att sådana omständigheter som, utan att vara direkt hänförliga till mäklarens yrkesverksamhet, skall kunna föranleda avregistrering eller varning måste vara av allvarligt slag. Som exempel kan nämnas bedrägeribrott, tillgreppsbrott och ekonomisk brottslighet.

Mäklare X har dömts för skattebrott och försvårande av skattekontroll. Brottsligheten är av allvarligt slag och är direkt hänförlig till hans fastighetsmäklarrörelse. Fastighetsmäklarnämnden anser därför att det kan ifrågasättas om mäklare X kan anses uppfylla de krav på redbarhet och övrig lämplighet som ställs på en fastighetsmäklare. Med hänvisning till att den granskning som nämnden har företagit inte har gett anledning till någon anmärkning och med hänvisning till att den brottslighet som mäklare X har dömts för ligger relativt långt tillbaka i tiden, finner nämnden dock att det kan stanna vid en varning.

**2004-01-21:6**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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



## Bakgrund

I en anmälan som inkom till Fastighetsmäklarnämnden den 20 oktober 2003 gör en person gällande att X och Y på heltid i Sverige, huvudsakligen gentemot svenska köpare och säljare av fast egendom, är verksamma som fastighetsmäklare av bostäder i Spanien. Vidare gör anmälaren gällande att verksamheten inte är seriöst bedriven och att X utan hennes hörande och godkännande försökt att sälja hennes fastighet till ett väsentligt lägre pris än vad som överenskommit.

X har yttrat sig i ärendet och han har därvid anfört bl.a. följande.

Det framgår av deras hemsidor att de dels arbetar med ett svenskt handelsbolag och dels med ett spanskt. Det svenska bolaget arbetar huvudsakligen med rådgivning av juridisk och ekonomisk natur avseende Spanien. I de fall där de tidigare har arbetat med försäljning av fastigheter har detta skett i egenskap av direkta säljare för spanska bolag. Arbetet har skett i Spanien och inte i Sverige. När det gäller ett antal andrahandsobjekt där de medverkat har detta hanterats av företaget A som är ett spanskt bolag vars juridiska status hanteras av spanska lagar. Mot bakgrund härav omfattas inte det anmälda ärendet av Fastighetsmäklarnämndens tillsyn. Aktuellt objekt har enligt överenskommelse utsatts till försäljning via det spanska bolaget och dess representanter i Spanien har skött arbetet med objektet. Dock har inte några fel eller oseriösa åtgärder begåtts. De har bara haft problem med anmälaren vilket skapat kostnader för deras spanska bolag som de antagligen kommer att kräva ersättning för. Företaget A arbetar med juridik och ekonomi. Verksamheten sker i Spanien och riktar sig mot spekulanter i Spanien och övriga Europa. Företaget har kontor och representanter i Spanien. Hemsidorna refererar till båda bolagen med internationell verksamhet.

I det spanska aktiebolaget företaget A finns i Spanien försäljningsverksamhet av fastigheter under uppförande. Dessa uppdrag utförs såsom försäljare direkt för spanska byggbolag. Det spanska bolaget utför också i mycket begränsad omfattning uppdrag att försälja andrahandsobjekt. Dessa uppdrag utförs i Spanien av i Spanien anställd personal och i den mån dessa uppdrag skall granskas skall det ske enligt spansk lag. Det handlar om fastigheter i Spanien där samtliga kontakter, upprättande av handlingar sker i Spanien och inblandade parter har sällan kommit från Sverige. Det spanska bolaget marknadsför sin direktförsäljning för spanska byggbolag till en internationell marknad. Det sker från Spanien och bl.a. via hemsidan. Hemsidan finns på polska, engelska, spanska och svenska/norska för den skandinaviska marknaden. Det spanska bolaget har infört ett förtydligande på hemsidan i syfte att undanröja minsta tveksamhet beträffande deras verksamhet. Varken det spanska bolaget eller företaget A har något kontor för mäklarverksamhet i Sverige. I påtalat fall är säljaren visserligen svensk medborgare men samtliga sammanträffanden har skett i Spanien, handlingar har upprättats där och uppdragets huvudsakliga insatser har gjorts av engelska medborgare bosatta i Spanien (verksamma i det spanska bolaget) och har riktats mot en engelsk spekulant. Inga som helst sammanträffanden har skett i Sverige, annat än att säljaren blivit uppringd och på annat sätt kontaktad från Spanien och i något begränsat hänseende med telefonsamtal/brev från Sverige. Han har såsom svensktalande och på uppdrag av det spanska bolaget framfört olika besked till säljaren. Dessa besked har lämnats från Spanien och i viss smärre omfattning från Sverige.

2004-01-21:6

Fastighetsmäklarnämnden har inhämtat följande uppgifter.

Y och X är enligt PRV:s Handels- och föreningsregister bolagsmän i företaget A. Enligt skattemyndighetens personupplysning är makarna X och Y folkbokföringsadress K 2 i S.

På olika sidor på Internetadressen --- anges att företaget A har en kontaktperson i Sverige, X. Där finns även hans telefonnummer i S angivet. Vidare anges ytterligare kontaktpersoner, dels i Polen, dels i Spanien. På webbsidorna görs ingen åtskillnad på företagen ifråga. Där anges vidare att bolagen förmedlar kontakt mellan köpare och spanska byggföretag, anordnar visningsresor och även förmedlar ”andrahandsobjekt”, dvs. fastigheter som inte är under byggnation. Information om fastigheter till salu sker från Spanien via lokala mäklare eller byggföretag. Det går att läsa informationen på svenska, norska, spanska och engelska.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

I 7 § fastighetsmäklarförordningen stadgas att Fastighetsmäklarnämnden om den har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i fastighetsmäklarlagen skall anmäla det till allmän åklagare.

Av förarbeten till lagen (prop. 1994/95:14 s. 63 ff.) framgår bl.a. följande.

Från lagens tillämpningsområde undantas sådana fall där förmedlingsuppdraget har en så svag anknytning till Sverige att det inte kan anses motiverat att uppdraget regleras av lagen. Tyngdpunkten i mäklaruppdraget ligger i att anskaffa en för uppdragsgivaren lämplig avtalspart. Lagen är alltså tillämplig på förmedlingsuppdraget i dess helhet när en mäklare marknadsför utländska objekt här och har kontakt med spekulanter här. Utanför lagens tillämpningsområde faller däremot den situationen att utländsk mäklare annonserar i svenska tidningar och de presumtiva köparna sedan är hänvisade till att kontakta mäklaren på dennes hemort.

Med hänvisning till den information som finns på webbplatsen och med hänvisning till att den till viss del är skriven delvis på svenska får det anses klarlagt att informationen från företaget A åtminstone delvis är riktad till den svenska marknaden. Vidare framgår av dessa sidor att X är kontaktperson i Sverige. Av X:s yttrande framgår att han anser att det är det spanska bolaget som förmedlar fastigheter till svenska köpare och att verksamheten därför inte omfattas av Fastighetsmäklarnämndens tillsyn. Nämnden delar dock inte denna uppfattning utan finner i enlighet med ovanstående att det finns anledning att anta att X yrkesmässigt förmedlar fastigheter i fastighetsmäklarlagens mening. Han skall därför anmälas till allmän åklagare.

Den till Fastighetsmäklarnämnden inkomna anmälan från en i Sverige bosatt säljare föranleder inte någon ytterligare åtgärd från nämndens sida.

**2004-01-21:7****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares redbarhet, otydligt kontraktsvillkor och brister i objektsbeskrivningar****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

**Bakgrund***Skuldsättning*

Fastighetsmäklarnämnden erhöll i mars 2002 uppgift från kronofogdemyndigheten att mäklare Xs var restförd för skulder i allmänna mål om 174 497 kronor. Mäklare X har i yttrande uppgett att skatteskulden har uppkommit på grund av skönstaxering då han inte hade kunnat lämna in sin deklaration i tid på grund av inbrott på sitt kontor.

Kontroll med kronofogdemyndigheten i november 2003 visade att mäklare X har betalat vissa skulder i december 2002, men att han är restförd för nya skulder i allmänna mål om sammanlagt 65 732 kronor. Den senaste posten var daterad den 13 november 2003.

*Särskild granskning*

I anledning av uppgifterna från kronofogdemyndigheten beslutade Fastighetsmäklarnämnden att granska ett antal förmedlingsuppdrag som mäklare X haft under 2001. Fem klientakter har begärts in och granskats. Följande kan noteras från granskningen.

*1½-plansvilla i K*

Säljaren är ett dödsbo. I objektsbeskrivningen har lämnats annan uppgift om ägare än att det är ett dödsbo.

§ 15 i köpekontraktet har följande lydelse. *En förutsättning för detta köp är att köparen beviljas lån enligt köpesumman i detta köpekontrakt. Skulle köparen förvägras detta återgår köpet utan vederlag för någondera parten och handpenning återbetalas till köpare.* Det finns inga tidsfrister angivna och inte heller några anvisningar för hur en ev. begäran om återgång skall framföras.

*1½-plansvilla A*

I objektsbeskrivningen saknas uppgift om ägare.

*1½-plansvilla med källare, S*

I objektsbeskrivningen saknas uppgift om ägare.

*Bostadsrättsradhus i S*

I objektsbeskrivningen saknas uppgift om ägare.

2004-01-21:7

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

### *Skuldsättningen*

Enligt 6 § fastighetsmäklarlagen krävs för att en fastighetsmäklare skall bli registrerad att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Av 8 § framgår att Fastighetsmäklarnämnden skall återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Om det kan anses vara tillräckligt, får nämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning.

Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 66) skall prövningen av den personliga lämpligheten ta sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet motsvarar de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter. 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.

Fastighetsmäklarnämnden finner att de uppgifter som lämnats av kronofogdemyndigheten innebär att mäklare Xs lämplighet som fastighetsmäklare starkt kan ifrågasättas. Mäklare X uppmärksammades redan i mars 2002 på att hans skuldsättning kunde ge nämnden anledning att ifrågasätta hans lämplighet som fastighetsmäklare. Han har därefter, efter att först ha betalt vissa skulder, ånyo restförts hos kronofogdemyndigheten.

### *Den särskilda granskningen*

Lånevillkoret i köpekontraktet för villan i K är inte kopplat till något datum. Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Det är av största vikt att en mäklare utformar villkorsklausuler med erforderlig precisering och klart och tydligt informerar parterna om såväl innebörd som tillvägagångssätt. Fastighetsmäklarnämnden anser att den ifrågavarande klausulen borde ha angivit vilken dag återgång senast kunde påkallas. Det strider mot god fastighetsmäklarsed och ligger inte i linje med ovannämnda bestämmelse i fastighetsmäklarlagen att konstruera klausuler som är otydliga och därför kan föranleda tvist.

I objektsbeskrivningen beträffande ovannämnda fastighet är uppgiften om ägaren oriktig.

I tre av fem granskade uppdrag saknas uppgift om ägare i objektsbeskrivningarna. Av 17 och 18 §§ fastighetsmäklarlagen framgår att mäklaren skall tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten som bl.a. skall innehålla uppgift om vem som har rätt att förfoga över fastigheten. Att utelämna denna uppgift strider således mot uttryckliga bestämmelser i fastighetsmäklarlagen.

### *Påföljd*

Vad som framkommit om mäklare Xs skuldsättning aktualiserar en återkallelse av hans registrering. I de granskade förmedlingsuppdragen har dessutom brister uppmärksammats. Fastighetsmäklarnämnden finner dock om än med tvekan att det kan

stanna med en varning. Nämnden kommer emellertid att genom fortsatt kontakt med kronofogdemyndigheten följa utvecklingen av mäklare Xs ekonomiska situation.

## 2004-01-21:8

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklare har forcerat ett köp samt utformning av återgångsvillkor**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en fastighet i Ö kritiserat mäklare X för att han enligt dem forcerat köpet på så sätt att han lugnat dem genom att inta en friskrivningsklausul. Köparna har uppgett bl.a. följande.

Efter att de fått muntligt klartecken från banken och efter att de anlitat ”skadeteknik” för att göra en enklare fuktmätning i källaren, gick de den 7 juli 2003 med på mäklarens påtryckningar om att skriva på köpekontraktet med ”friskrivningsklausul”. När de fick se besiktningssrapporten insåg de att huset var i behov av flera allvarliga åtgärder och de tyckte att det var skäl för att återropa klausulen. Besiktningssrapporten skrevs den 14 juli. Den 19 juli skrev de ett brev till mäklaren och återropade klausulen. Den 1 augusti fick de brev från mäklaren att säljaren hävdade att kontraktet fortfarande gällde. Deras son samtalade flera gånger med mäklare X om det uppkomna läget, men denne svarade att han inte kunde göra så mycket åt det. Den 7 augusti svarade de på hans brev och har sedan dess inte hört något från mäklaren. Den 19 september fick de en stämningsansökan från säljaren. Sonen ringde då mäklare X som meddelade att han inte längre var inblandad. Sonen meddelade honom att det inte längre fanns lån beviljade för fastigheten och att de köpt ett annat hus. Mäklare X svarade att det inte spelade någon roll, skadeståndet skulle innebära stora kostnader för dem.

Anmälarna har till sin anmälan fogat bl.a. köpekontraktet. I § 12 finns följande villkor om besiktning. *Köpet gäller under förutsättning att allvarliga fel eller brister i fastigheten eller byggnaderna ej framkommer vid besiktning.* Det finns inga tidsfrister angivna eller någon överenskommelse om vad köparna skall göra om de önskar återropa villkoret.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och anfört bl.a. följande.

Visningen ägde rum den 12 juni 2003. Avtalet skrevs den 7 juli, alltså nästan fyra veckor senare. Det förekom inte någon som helst hets vid försäljningen. Säljaren accepterade köparnas krav att inte fortsätta visningen av objektet för andra intressenter under förutsättning att avtalet skrevs, vilket köparna accepterade efter krav att fuktmätning skulle äga rum före skrivningen. Fuktmätning ägde rum den 2 juli med bra värden. Banken hade tidigare i veckan godkänt lånen. Besiktningen ägde rum den 14 juli. Han hade semester från den 15 juli till och med den 27 juli men var dagligen anträffbar per telefon. Köparen skall fullgöra sin undersökningsplikt och eftersom han

2004-01-21:9

skulle sälja fastigheten med en ERA-försäkring skulle fastigheten besiktigas. De kom överens om att ta besiktningen ”tillsammans samtidigt”, varför det begärda villkoret infördes. Förmedlingsuppdraget är avslutat fr.o.m. den 1 oktober. Han har åter fått förtroendet att förmedla försäljningen och har påbörjat arbetet den 10 oktober.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt Fastighetsmäklarnämnden åligger det en fastighetsmäklare att klarlägga köpevillkorens innebörd och att se till att båda parter har uppfattat villkoren på samma sätt. Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att återgångsvillkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår (jfr prop. 1983/84 16 s. 41). Besiktningssklausuler som saknar anvisning om vad som avses med allvarliga fel har av nämnden tidigare bedömts vara oklart formulerade. Det aktuella villkoret i § 12 köpeavtalet ger inte någon anvisning om vad som avses med allvarligt fel. Avtalsvillkoret måste därmed anses otydligt och har troligtvis också lett till den tvist som har uppkommit mellan säljare och köpare. Köpekontraktet innehåller inte heller någon anvisning om hur köparna skall agera om de vill åberopa villkoret. Nämnden får därför framhålla vikten av att mäklaren verkar för att eventuella återgångsvillkor innehåller sådana anvisningar. Mäklaren bör således verka för att det i köpekontraktet tas in en överenskommelse om att begäran om återgång skall framföras till andra parten antingen direkt eller genom mäklaren. Mäklaren bör vidare verka för att överenskommelsen även innehåller ett krav på att en begäran om återgång skall vara skriftlig för att det inte skall finnas utrymme för missförstånd eller oklarheter.

Fastighetsmäklarnämnden anser att ärendet kan skrivas av med ovanstående påpekanden, eftersom vad som i övrigt framkommit inte ger anledning till någon ytterligare åtgärd från nämndens sida.

**2004-01-21:9**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

L:s tingsrätt har i dom den 22 oktober 2003 dömt mäklare X för försvårande av skattekontroll till villkorlig dom med dagsböter. Mäklare X hade under tiden oktober 1998 - september 2000 underlåtit att bokföra intäkter med ett sammanlagt belopp om 184 400 kr. Av domen framgår att mäklare X vitsordat de faktiska omständigheterna men bestritt ansvar.

Mäklare X har i yttrande till Fastighetsmäklarnämnden anfört bl.a. följande. Tingsrätten har missat flera omständigheter som hade betydelse för bedömningen om gärningen var brottslig och för påföljdsfrågan. Han skall inte överklaga då han vill lägga det som hänt bakom sig och i stället satsa på framtiden. Felen i bokföringen berodde främst på bristande erfarenhet av bokföring. Tidigare mindre bra rutiner har rättats till

och sedan bristerna uppmärksammades för tre år sedan har bokföringen skötts klanderfritt.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

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

Bestämmelserna har i huvudsak överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare.

I förarbetena till denna (prop. 1983/84:16 s. 33) anfördes bl.a. följande.

Om mäklare har begått en brottslig gärning, kan omständigheterna ofta vara sådana att det bör inverka på hans registrering. Givetvis bör registreringen återkallas, om mäklaren gjort sig skyldig till förmögenhetsbrott under utövandet av mäklarsysslan. Även sådana förmögenhetsbrott som begåtts vid sidan av mäklarverksamheten bör kunna föranleda återkallelse. Detsamma gäller beträffande allvarigare skattebrott. För att brottsliga gärningar skall kunna läggas till grund för återkallelse bör i allmänhet krävas att det föreligger en fällande dom. Har mäklaren erkänt gärningen, bör länsstyrelsen kunna återkalla registreringen utan att avvakta utgången i brottmålet.

I förarbetena till nya lagen (prop. 1994/95:14 s. 69) anfördes 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 skött sina uppdrag under den tiden.

Det förfarande som ligger bakom det brott som mäklare X dömts för gör att hans redbarhet som mäklare kan ifrågasättas och aktualiserar frågan om hans registrering skall återkallas. Fastighetsmäklarnämnden finner dock med hänsyn till omständigheterna i ärendet och att det inte framkommit några uppgifter om att mäklare X misskött sina förmedlingsuppdrag att det kan stanna med varning.

### **2004-01-21:10**

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om skriftligt uppdragsavtal, utformning av köpekontrakt, återgångsvillkor, avtal om deposition, mäklarens rätt till ränta på deponerat belopp m.m.**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

2004-01-21:10

## Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från säljarna av en fastighet som mäklare X haft i uppdrag att förmedla. Säljarna har framfört kritik mot mäklare X och hans sätt att sköta förmedlingen. De har i huvudsak anfört följande.

De har inte undertecknat något skriftligt uppdragsavtal. De fick inte granska annonsen trots en överenskommelse som träffades med mäklare X om att slutkorrektur skulle lämnas till dem för godkännande. Den annons som infördes kom därmed att bl.a. sakna vissa säljargument som diskuterats med mäklare X. Enligt mäklare X kom ca 20 spekulanter till den första visningen. Två dagar senare genomfördes en oannonserad visning. Intresset var inte så stort denna gång. Mäklare X återkom inte. Först efter flera försök fick de information om att det fanns två spekulanter. Mäklare X uppgav att en av spekulanterna, A, tidigare stört budgivningar och att fastighetsförsäljningar fått avbrytas på grund av dennes svårigheter att genomföra köpen. Senare meddelade mäklare X att en spekulant B lämnat ett bud på fastigheten. Vem spekulanten var uppgavs aldrig av mäklare X. De bad mäklaren att genomföra affären med B varpå mäklare X då svarade ”att han skulle fundera på saken”. Budgivningen har delgivits dem först i samband med att de skulle göra en utvärdering av mäklare Xs arbetsmetoder och hans agerande i denna affär. Då A lämnade ett nytt högre bud valde B att hoppa av. Som de då uppfattade situationen beslutade mäklare X att fastigheten skulle försäljas till A. De hade vid denna tidpunkt fortfarande inte någon information om vem B var. Den 11 juni 2003 meddelade mäklare X att de skulle infinna sig på mäklarkontoret dagen efter för att skriva kontrakt. Han uppgav att han undersökt spekulantens ekonomi genom ett telefonsamtal med A själv och att han funnit dennes försäkran om ”god ekonomi” tillfredsställande. En timme före kontraktsskrivningen ringde mäklare X och meddelade att A inte skulle kunna betala handpenningen vid kontraktsmötet utan först dagen efter. Mäklare X rekommenderade dem att komma för att skriva under köpekontraktet. Han uppgav att om köparen inte betalade handpenningen så skulle kontraktet rivas. Köpekontraktet undertecknades och mäklare X beslutade att de underskrivna dokumenten skulle förvaras i mäklarföretagets kassaskåp till dagen därpå då A erlagt handpenning. Den 13 juni meddelade mäklare X att A inte erlagt handpenningen. Han sökte A under tio dagar utan resultat men tog inte någon kontakt med dem under denna tid. De kontaktade mäklare X den 23 juni och bad att han skulle reda ut läget och att riva kontraktet. En jurist på mäklarföretaget förklarade för mäklare X att det inte gick att riva underskrivna kontrakt. De beslutade därför gemensamt med mäklare X att skriftligt häva köpet med A. Då mäklare X tog ny kontakt med B lämnade B ett nytt lägre bud. Några andra lösningar på den uppkomna situationen togs inte upp av mäklare X. Ett nytt köpekontrakt undertecknades med B den 27 juni. Den 7 juli fick de ett slutligt brev om hävning av köpekontraktet med A från mäklare X. En likvidavräkning som skickades från mäklare X var felaktig. De känner sig svikna och anser att mäklare X brustit i sitt uppdrag i flera avseenden genom att bl.a. rekommendera en oseriös köpare, föreslå att kontrakt skall skrivas utan att handpenning erlagts och att det skulle kunna rivas samt att han undanhållit viktig säljarinformation och underlåtit att kontrollera köparens betalningsförmåga. De gör även gällande att mäklare Xs agerande har förorsakat dem ekonomisk skada.

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



Han har upprättat, undertecknat och översänt ett skriftligt förmedlingsuppdrag till uppdragsgivarna. De har inte efterkommit hans uppmaning att underteckna och åter-sända avtalet vilket är en omständighet som han inte kan lastats för.

Han har successivt rapporterat till uppdragsgivarna de bud som lagts på fastigheten. Uppdragsgivarna har inte efterfrågat budgivarnas namn men om de hade gjort det så hade de givetvis fått veta namnen.

Han har informerat uppdragsgivarna om att spekulant A tidigare varit aktuell för ett köp men att det då blev så att denne inte fullföljde köpet. Trots denna information önskade uppdragsgivarna att A skulle få vara med i budgivningen. Spekulant A informerades om att säljaren inte skulle komma att acceptera återgångsvillkor i köpekontraktet. A förklarade att han hade finansieringen ordnad genom en viss bank. De besked som A lämnade om sin ekonomi var sådana att han utgick från att finansieringen var helt klar. A avstod från boendekostnadskalkyl. Då uppdragsgivarna godtog det bud som lämnats av A bokade han tid för avtalsskrivning och han gjorde klart för A att en handpenning om 10 % av köpeskillingen skulle medföras till mötet. Ett par timmar före mötet meddelade A att det inte var möjligt för honom att hinna få med sig någon postväxel. Han kontaktade uppdragsgivarna omedelbart och föreslog att man skulle avvakta med avtalet. Uppdragsgivarna förklarade att de önskade att ett avtal ändå skulle skrivas eftersom de skulle resa bort och ville ha affären klar. Parterna kom överens om att A skulle komma in med postväxeln påföljande dag. I avvaktan på att handpenningen erlades skulle de upprättade köpehandlingarna förvaras hos honom. A skulle få sitt exemplar först när handpenningen erlagts. Det vitsordas att det talades om att köpekontraktet kunde "rivas" men så har inte skett. Säljarna har, med hans bistånd, avsänt en skriftlig hävningsförklaring. Det var inte aktuellt att skriva något särskilt återgångsvillkor för det fall att A inte skulle erlægga den avtalade handpenningen. Han har inte framställt något krav på provision för den första förmedlingen.

På grund av semestrar kom det inte att upprättas något depositionsavtal när det andra köpekontraktet skrevs. Den avtalade handpenningen sattes in på klientmedelskontot den 10 juli 2003. Handpenningen utbetalades till säljarna när han återkom från sin semester den 8 augusti 2003. Med hänvisning till beloppets storlek, den korta tid handpenningen omhändertagits och att klientmedelskontot endast ger 0,5 % årlig ränta har det inte redovisats någon ränta.

Anmälarna och mäklare X har sänt in kopior av handlingar till Fastighetsmäklarnämnden som rör den aktuella fastighetsförmedlingen. Från dessa handlingar har noterats följande.

Uppdragsavtalet, som undertecknats av mäklare X den 6 maj 2003, saknar uppdragsgivarnas namnunderskrifter.

Det första köpekontraktet är undertecknat av säljarna och A den 12 juni 2003. Avtalet innehåller bl.a. följande. § 1 Köpeskillingens erläggande *1. Kontant denna dag (handpenning) ... 2. Kontant på tillträdesdagen ...* Utväxling av kontrakt *Detta köpekontrakt är upprättat i tre likalydande exemplar av vilka säljare och köpare tagit var sitt samt ett behålls av [mäklarföretaget] som arkivkontrakt.* Ett avstående från boendekostnadskalkyl har undertecknats av köparen den 12 juni 2003.

2004-01-21:10

Det andra köpekontraktet är undertecknat av säljarna och B den 27 juni 2003. Avtalet innehåller bl.a. följande. § 1 Köpeskillingsens erläggande *1. Kontant i avvaktan på uppfyllande av villkor enligt följande paragrafer i kontraktet: 13 att deponeras hos [mäklarfirmen] ...*

Enligt likvidavräkning för säljaren undertecknad den 15 augusti 2003 har handpenningen erlagts den 27 juni 2003.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Uppdragsavtal*

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Med skriftlighetskravet uppnås bl.a. att uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren klargör att ett avtal verkligen träffats, vem som är ansvarig mäklare och uppdragets närmare innehåll.

Mäklare X har bekräftat att uppdragsgivarna inte undertecknat det skriftliga uppdragsavtal som han översänt till dem. De har således inte skriftligen bekräftat hans uppdrag och det har genomförts utan att ett skriftligt avtal ingåtts. Mäklare X har härigenom brutit mot en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Detta motiverar i sig en varning.

#### *Köparens betalningsförmåga*

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

Av anmälarnas uppgifter framgår att mäklare X lämnat information om att A var känd som en "oseriös spekulant" som stört budgivning och att denne tidigare haft svårigheter att genomföra fastighetsköp. Anmälarna och mäklare X har i övrigt lämnat motstridiga uppgifter om vad som föregått kontraktskrivningen. Det har emellertid inte gjorts gällande att mäklare X - på annan grund än den som framförts till uppdragsgivaren - haft anledning att ifrågasätta eller närmare undersöka spekulantens uppgifter om att finansieringen av köpet var ordnad genom kontakter med en viss bank. Den egentliga anledningen till att köpet inte fullföljdes av A är inte heller klarlagd. Mot mäklare Xs bestridande är det inte visat att han åsidosatt sina skyldigheter i detta avseende.

#### *Felaktiga uppgifter i köpekontraktet*

I det första köpekontraktet finns uppgift om att köparen erlagt handpenning med visst belopp kontant samma dag som kontraktet undertecknades. Dessutom finns antecknat att säljare och köpare tagit var sitt exemplar av kontraktet. Mäklare X var väl medveten om att så inte skett. Han har därmed medverkat till att avtalet kommit att innehålla felaktiga uppgifter i väsentliga avseenden. Detta motiverar i sig varning.

#### *Överenskommelse om inbetalning av handpenning och mäklarens skyldighet att verka för ett återgångsvillkor*

En fastighetsmäklare skall, enligt 19 § fastighetsmäklarlagen, verka för att köpare och säljare träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelser. Mäklare X har vitsordat att det i samband med kontraktskrivningen talades om

att köpekontraktet skulle "rivas". Med hänsyn till den uppkomna situationen och vetenskapen om spekulantens tidigare agerande borde han istället ha verkat för att parterna införde ett återgångsvillkor för säljaren för det fall att handpenningen inte inbetalades i avtalad tid av köparen. Genom att inte göra det har mäklare X åsidosatt sin omsorgsplikt. Detta motiverar i sig en varning.

#### *Avtal om deposition*

Enligt 12 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall handpenning som fastighetsmäklaren tagit emot utan dröjsmål överlämnas till säljaren om inte annat har överenskommit i särskild ordning. Fastighetsmäklarnämnden har i beslut avseende mäklare X den 18 februari 2002 hänvisat till nämndens tidigare praxis och erinrat om att avtal om deposition utgör en överenskommelse mellan köpare, säljare och fastighetsmäklare. Om inte särskilt depositionsavtal tecknas bör i vart fall samtliga tre parter under-teckna köpekontraktet (dnr ---).

I det andra köpekontraktet har parterna avtalat om att handpenningen skall deponeras hos mäklarföretaget i avvaktan på uppfyllandet av villkor enligt en paragraf i kontraktet. Den anvisade paragrafen innehåller villkor om köparens besiktning. Mäklare X har varken upprättat något separat depositionsavtal eller bekräftat sitt åtagande i köpekontraktet trots att Fastighetsmäklarnämnden i tidigare beslut erinrat honom om hans skyldighet att göra detta. Han kan nu inte undgå varning för bristerna i depositionsåtagandet.

#### *Redovisning av deponerade medel och ränta*

När en mäklare tar emot medel för förvaltning blir han redovisningskyldig för dessa. Han är också skyldig att göra medlen räntebärande och att utbetala räntan till den som får kapitalbeloppet (prop. 1994/95:14 s. 76). Fastighetsmäklarnämnden har, i samband med en förfrågan från en mäklarorganisation, uttalat att nämnden inte hade några invändningar mot förfaringssättet att, i avsikt att rationalisera, "genom avtal i samband med depositionen stryka ett streck över de räntor som understiger 100 kr" (protokoll FMN 11/99 p. 2). Om det inte finns någon överenskommelse om vad som skall gälla i fråga om utbetalning av ränta, skall den betalas ut även om den uppgår till ett litet belopp. Mäklaren får inte själv bestämma om den skall betalas ut eller inte. Det får också anses höra till god fastighetsmäklarsed att alltid lämna en uppgift om den ränta som utgått på deponerade medel, oavsett vad som överenskommit om dess betalning. Härigenom får den som har rätt till de deponerade medlen en möjlighet att se i vad mån han även har rätt till ränta vid utbetalningen.

Beträffande den deponerade handpenningen saknas särskild överenskommelse vad gäller utbetalning av ränta till den part som har rätt till handpenningen. Den uppkomna räntan skulle därför ha utbetalats till säljaren. Det har även ålegat mäklare X att ange ränta på insatt belopp i samband med slutredovisningen av uppdraget. Bristerna i redovisning av deponerade medel och ränta strider mot god fastighetsmäklarsed och motiverar i sig en varning.

#### *Övrigt*

Vad som i övrigt kommit fram avseende förmedlingen ger inte anledning till någon åtgärd mot mäklare X.

2004-01-21:11

### *Påföljd*

Mäklare Xs agerande i samband med förmedlingen av den aktuella fastigheten uppvisar allvarliga brister. Han skall meddelas varning för att han genomfört ett förmedlingsuppdrag utan att ha uppdragsgivarnas skriftliga bekräftelse, att han medverkat till felaktiga uppgifter i ett av köpekontrakten och att han underlåtit att verka för ett återgångsvillkor samt för bristerna i depositionsåtagandet och redovisningen av ränta.

## **2004-01-21:11**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedlingsuppdrag från närstående och villkor om ränta på deponerade medel**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat på att mäklare X har förmedlat sin systerdotters bostadsrätt.

Mäklare X har i huvudsak uppgett följande.

Han fick i uppdrag av sin syster och svåger att sälja deras dotters bostadsrätt. Dottern är född 1986. Förmedlingsuppdrag tecknades den 9 mars 2003. I överenskommelsen ingick att objektet enbart skulle marknadsföras på nätet. Dagen efter det att lägenheten utannonserats lade en spekulant det bud som senare accepterades av säljaren. I samband med första mötet med spekulanten informerades denne om släktskapet med säljaren. Även vid kontraktskrivningen betonades detta förhållande. Uppgiften bekräftades också skriftligt. Köparen har inte haft något att erinra mot förmedlingen. Fastighetsmäklarlagen innehåller förbud mot förmedling till men inte från närstående. Dessutom omfattas inte syskonbarn av konkurslagens närståendebegrepp.

Mäklare X har till Fastighetsmäklarnämnden skickat in handlingar som upprättats i samband med förmedlingsuppdraget. Nämnden har uppmärksammat följande villkor i uppdragsavtalet. *I det fall att handpenning deponerats på fastighetsmäklarens klientmedelskonto, har parterna överenskommit, att upplupen ränta understigande 300 kr ej skall redovisas.*

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

##### *Förmedling från närstående*

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. I 13 § första stycket finns ett förbud för mäklare att förmedla en fastighet till en sådan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672). Även detta ger uttryck för grundsynen i fastighetsmäklarlagen om

mäklarens ställning som neutral mellanman i en fastighetsaffär (prop. 1994/95:14 s. 41 - 42). Härtill kan hänvisas till 15 § där mäklaren förbjuds att som ombud företräda endera parten i en fastighetsaffär.

Fastighetsmäklarlagen saknar uttryckligt förbud för mäklare att förmedla en fastighet från en närstående. Av Fastighetsmäklarnämndens tidigare beslut framgår att nämnden anser att det finns starka skäl att anta att en mäklare vid förmedling av en närståendes fastighet kan komma att låta sig påverkas av ovidkommande intressen och att hans ställning som opartisk mellanman härigenom kan äventyras. Nämnden har i sina beslut hänvisat till dels mäklarens upplysningsplikt, dels mäklarens skyldigheter vid upprättande av köpehandlingar. När en mäklare förmedlar en fastighet som ägs av en närstående riskerar mäklaren att frånga sin ställning som opartisk mellanman.

I den aktuella förmedlingen var säljaren underårig och hon företrädde av sina föräldrar. Utgångspunkten i föräldrabalken är att när en omyndigs föräldrar är förmyndare, bestämmer de hur tillgångar som står under deras förvaltning skall användas eller placeras (FB 13:1). Därutöver finns särskilda regler med krav på överförmyndarens samtycke i vissa situationer. Mäklare X har själv uppfattat uppdraget så att han anlitas av sin syster och sväger för att förmedla bostadsrätten. Båda är att anse som närstående i konkurslagens mening. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att mäklare X haft ett förmedlingsuppdrag från närstående. Hans agerande är ägnat att rubba förtroendet för honom som mäklare. Genom att åta sig det aktuella förmedlingsuppdraget har han åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

#### *Övrigt*

Det villkor om ränta på deponerade medel som finns i uppdragsavtalet synes vara en standardiserad formulering. Fastighetsmäklarnämnden får därför framhålla följande.

En mäklare är skyldig att göra deponerade medel räntebärande. Mäklaren har inte någon rätt till den upplupna räntan. Denna skall oavkortad utbetalas till den som får kapitalbeloppet (prop. 1994/95:14 s. 76).

Parterna kan avtala om en beloppsgräns för vad som skall gälla för mäklarens skyldighet att redovisa ränta. Av god fastighetsmäklarsed följer att beloppsgränsen inte får sättas högre än att det kommer att vara ett mindre belopp som tillfaller mäklaren. Fastighetsmäklarnämnden har, i samband med en förfrågan från en mäklarorganisation, uttalat att nämnden inte hade några invändningar mot förfaringssättet att, i avsikt att rationalisera, ”genom avtal i samband med depositionen kunna stryka ett streck över de räntor som understiger 100 kr” (protokoll FMN 11/99 p. 2). Nämnden anser däremot att det strider mot god fastighetsmäklarsed att en mäklare avtalar om att få tillgodogöra sig ränta som överstiger 100 kr.

Vad som förekommit i ärendet i övrigt föranleder ingen åtgärd.

#### *Påföljd*

Mäklare X har genom att åta sig uppdraget från sin syster och sväger att förmedla sin systerdotters bostadsrätt agerat på ett sätt som är ägnat att rubba förtroendet för honom som mäklare. För detta agerande skall han meddelas varning.

2004-02-16:1

## 2004-02-16:1

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens ansvar vid säljarens åtagande om avhjälpande av fel i fastigheten**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från köparen av en fastighet som mäklare X haft i uppdrag att förmedla. Anmälaren har framfört kritik mot mäklare X. Som anmälan får förstås gälla kritiken i första hand den överenskommelse som införts i köpekontraktet om att säljaren skulle avhjälpa vissa fel. Dessutom har påtalats att mäklaren inte föreslagit att del av köpeskillingen kunde hållas inne till dess att reparationsarbetet var slutfört. Anmälaren har bifogat bl.a. brevväxling mellan parterna och tidningsartiklar samt köpekontrakt och ett besiktningsprotokoll.

Från utredningen antecknas följande.

Av besiktningsprotokollet den 27 april 2001 framgår att besiktning utförts den 30 mars. Under rubriken Störtrumsutrymme mot norr finns följande notering. *Här utfördes kontroll av yttertakets konstruktion med håltagning i värmeisoleringsskiktet. Det kunde konstateras att det inte finnes någon direkt anordnad luftspalt mellan yttertaksbrädor och isolering. Vidare konstaterades omfattande rötsvampskador i yttertaksbrädorna, uppmätt fuktkvot i takbrädorna var över 80%, vilket innebär att hela yttertaksstrukturen måste avrivas och totalrenoveras. I detta skede avbröts besiktningen på begäran av köparen. Av protokollet framgår att besiktningen återupptogs den 26 april på köparens begäran.*

Köpekontraktet har undertecknats av säljare och köpare den 27 april 2001. Tillträdesdag anges till den 1 juni. Köpeskillingen, som uppgick till 460 000 kr, skulle betalas dels som handpenning den 3 maj, dels genom upptagande av nya lån på tillträdesdagen. Det framgår av köpekontraktet att säljaren erhållit uppgift om preliminära kostnader för lån som skulle lösas av denne på tillträdesdagen. Restskulden uppgick till totalt 425 000kr. I § 12 finns följande överenskommelse. *Vid besiktningen framkom felaktigheter i yttertaksstrukturen. Säljaren förbinder sig att åtgärda och bekosta felaktigheten i konstruktionen samt lägga nytt yttertak med plåtpannor. Denna åtgärd skall utföras snarast möjligt och vara slutfört senast 2001-09-15. Säljaren har till följd av påtalade brister i golv samt golvbrunn i dusch reducerat tidigare överenskommen köpeskillning med kronor 25 000:-. I det fall försäkringsbolaget ... åtar sig att åtgärda skada i golvbrunn dusch skall köparen erlægga självrisk.*

I det uppdragsavtal med ensamrätt som ingivits till Fastighetsmäklarnämnden har mäklare X avtalat med uppdragsgivaren om att förmedlingsprovision skall erläggas med 5 % av den blivande köpeskillingen, inklusive moms.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och tillbakavisat kritiken. Han har i huvudsak anfört följande.

Efter marknadsföring på sedvanligt sätt kontaktades han av anmälaren. Han framhöll vikten av en noggrann undersökning av fastigheten och rekommenderade henne att låta besiktiga fastigheten genom en sakkunnig. Vid den inledande besiktningen den 30 mars 2001 konstaterades att luftspalt saknades mellan yttertaksbrädor och isolering. Vidare konstaterades omfattande rötsvampskador i yttertaksbrädorna. Den uppmätta fuktkvoten var över 80 %. Besiktningsmannens bedömning var att hela yttertaksstrukturen måste avrivas och totalrenoveras. På anmälares begäran avbröts besiktningen i detta skede. Anmälaren kontaktade mäklare X och redogjorde för de besked som besiktningsmannen framfört. Hon var då inte längre intresserad av att köpa fastigheten. Säljaren kontaktade besiktningsmannen och efter egna överväganden beslutade hon sig för att erbjuda anmälaren att köpa fastigheten med ett åtagande att åtgärda och bekosta en ny takkonstruktion enligt besiktningsmannens förslag till åtgärder. Anmälaren, som då fortfarande var intresserad av att köpa fastigheten, bad besiktningsmannen att fullfölja den avbrutna besiktningen. Efter en kompletterande besiktning den 26 april 2001 enades parterna om att ingå köp och genom hans egen försorg upprättades köpekontrakt dagen därpå. Säljarens åtagande skrevs in i kontraktet. Kontraktet skrevs nära en månad efter det att besiktningsmannen första gången påtalat de omfattande rötskadorna i takkonstruktionen. Både köpare och säljare hade flera kontakter med besiktningsmannen kring skadorna och åtgärder. För att ge säljaren en rimlig tidsrymd att utföra sina åtaganden bestämdes i samförstånd med parterna att åtgärderna skulle vara avslutade den 15 september 2001, vilket också skrevs in i kontraktet. Tillträdet genomfördes den 1 juni 2001 varvid köpeskillingen erlades och köpebrev upprättades. Under tiden därefter har han varit i kontakt med anmälaren vid ett par tillfällen på grund av att säljaren inte påbörjat reparationen. Han tog vid varje sådant tillfälle själv kontakt med säljaren som vid upprepade tillfällen utlovade att snarast påbörja åtgärderna. Vid något tillfälle har det framkommit att säljaren var av den uppfattningen att ansvaret för de uppkomna skadorna skulle kunna återföras på en tidigare ägare. Då säljaren inte påbörjat de avtalade åtgärderna vid den tidpunkt då åtgärderna enligt köpekontraktet skulle varit slutförda kontaktade anmälaren honom på nytt. Han kontaktade omgående säljaren. Parterna har därefter anlitat advokat. Han har därför inte kunnat bidra till någon frivillig uppgörelse i saken.

Beträffade särskilt efterfrågade omständigheter har mäklare X sammanfattningsvis anfört följande.

Parterna var ense om att säljaren skulle åtgärda bristerna. Det förelåg inte någon anledning att misstro säljarens intentioner. Det gjordes inte några andra överväganden mellan parterna. Köpekontraktet gick igenom på sedvanligt sätt innan det undertecknades. Arbetet skulle utföras utifrån de rekommendationer som besiktningsmannen lämnat. Det förekom inte någon diskussion om vem som skulle utföra arbetet. Inte heller diskuterades möjligheterna att på något särskilt sätt säkerställa köparens rättigheter och eventuella framtida krav. Redan av kontraktet framgår att säljaren var skadeståndsskyldig vid kontraktsbrott. Med facit i hand hade naturligtvis en deposition av en del av köpeskillingen kunnat ske men eftersom det inte förelåg någon anledning för honom att betvivla säljarens avsikt att fullgöra sina åtaganden fördes inte någon sådan diskussion. Av samma anledning fördes det inte heller någon diskussion om riskerna med ett sådant åtagande. Han var vid tidpunkten för förmedlingen övertygad

2004-02-16:1

om att säljaren hade ekonomiska möjligheter att fullfölja avtalet, så har också varit fallet. Anledningen till fördröjningen har inte varit bristande ekonomisk förmåga utan att säljaren av princip bestämt sig för att regressivt söka överföra anspråket på den tidigare ägaren. Avtalet har inte stressats fram från hans sida. Köpekontraktet ingicks nära en månad efter det att skadorna upptäcktes vid den inledande besiktningen. Han känner sympati för anmälaren och beklagar den situation hon hamnat i. Han är i likhet med besiktningsmannen mycket förvånad över att säljarens agerande och det sätt på vilket det beskrivs att byggnadsarbetena utförs. Han har dock inte haft någon anledning att betvivla att säljaren skulle fullfölja sina kontraktsmässiga åtaganden. Särskilt som dessa var sanktionerade med skadeståndsansvar enligt sedvanliga kontraktsrättsliga principer.

Fastighetsmäklarnämnden noterar att det i § 9 i köpekontraktet finns följande skadeståndsvillkor. *Skulle köparen eller säljaren ej rätteligen fullgöra sina åtaganden enligt detta köpekontrakt äger motparten rätt till skadestånd. Vid kontraktsbrott av väsentlig betydelse för part, har denne dessutom rätt att häva köpet.*

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Enligt 19 § samma lag skall mäklaren verka för att parterna träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar inledningsvis att det, i samband med överenskommelser om att säljaren skall avhjälpa fel i fastigheten före eller efter köparens tillträde, kan föreligga risk för oenighet mellan parterna. Båda parter har ett berättigat intresse av att tvist inte uppstår i efterhand.

Det har visserligen inte gjorts gällande att överenskommelsen om säljarens åtgärder som införts i köpekontraktet skulle vara oklart utformad. Villkoret innehåller datum för när arbetet skulle vara slutfört men saknar närmare uppgifter om arbetets utförande och eventuella begränsningar av åtagandet. Fastighetsmäklarnämnden vill därför i detta sammanhang framhålla att det åligger en mäklare att klarlägga köpevillkorens innebörd och se till att båda parter har uppfattat villkoren på samma sätt. Mäklaren skall utforma villkoren i kontraktet så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår.

Reparationsåtagandet är utformat så att säljaren förbinder sig att åtgärda och bekosta felaktigheter i yttertakets konstruktion samt lägga nytt yttertak med plåtpannor. I utredningen finns inte någon uppgift om den beräknade kostnaden för dessa åtgärder. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att enbart materialkostnaderna bör väsentligt överskrida det belopp som blev över från försäljningen sedan säljaren löst lånen i fastigheten och erlagt mäklararvodet. Uppgifterna i ärendet om utfallet av överlåtelsen ger inte stöd för mäklare Xs påstående att säljaren vid tidpunkten för förmedlingen hade ekonomiska möjligheter att fullfölja avtalet. Det har inte heller framkommit något i övrigt som visar att så varit fallet. Av mäklare Xs egna uppgifter framgår att han inte fört någon särskild diskussion med parterna om riskerna med



åtagandet eller om möjligheten att säkerställa köparens rättigheter beträffande eventuella framtida krav.

Med hänsyn till åtagandets omfattning och vikten av att åtgärderna utförs på ett fackmässigt sätt är det anmärkningsvärt att mäklare X inte närmare diskuterat förutsättningarna för överenskommelsen med parterna. Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X brustit i sin omsorgsplikt genom att underlåta att uppmärksamma parterna på den risk som förelåg med säljarens åtagande och genom att inte verka för att köparens rätt säkerställdes. För detta kan han inte undgå varning.

## **2004-02-25:1**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om friskrivningsklausul samt om mäklarens undersöknings- och upplysningsskyldighet**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från köparna av en fastighet som mäklare X haft i uppdrag att förmedla år 2003. De har i sin anmälan framfört kritik mot mäklare X och anfört följande.

Vid kontraktskrivandet föreslog mäklare X att en friskrivningsklausul skulle skrivas in i kontraktet. De kände sig tvingade att acceptera klausulen för att inte gå miste om affären. De frågade mäklare X om man kunde teckna en försäkring mot dolda fel. Han sade att i praktiken är det helt onödigt.

Under tiden som de skrev på kontraktet gav mäklare X ytterligare ett papper till säljarna som skulle skrivas på. Det var den s.k. frågelistan. De fick m.a.o. listan på kända fel först efter att kontraktet var påskrivet.

Den 28 april genomfördes en besiktning av fastigheten och ganska många fel upptäcktes. Taket behövde bytas ut omgående. De kände sig osäkra om de skulle fullfölja affären eller inte. Efter diskussion med mäklare X föreslog de att säljarna skulle sänka köpeskillingen med halva den summa det skulle kosta att åtgärda taket. Detta accepterades och de skrev under alla papper den 18 juni.

När de började renovera fastigheten visade det sig att bl.a. takkuporna var felbyggda och trasiga. Mäklare X hade inte tagit reda på alla kända fel på fastigheten av säljaren. De driver nu en process för att avgöra om besiktningsmannen borde ha upptäckt skadorna.

Mäklare X har inte heller bistått med råd vad gäller juridiska frågor efter avslutat köp. Mäklare X har direkt och indirekt rekommenderat dem att anlita svart arbetskraft för att åtgärda brister på fastigheten.

2004-02-25:1

Mäklare X har i ett yttrande anfört i sammandrag följande.

Det var säljarna som önskade en friskrivningsklausul. Han förklarade för köparna innebörden av en sådan friskrivning och förvissade sig om att köparna förstod och accepterade friskrivningen. När det gäller diskussionen om ev. överlåtelseförsäkring förklarade han att sådan kunde ordnas men att den saknade funktion när det fanns en friskrivningsklausul.

Han gick igenom frågelistans innehåll före kontraktskrivningen i samband med att han redogjorde för köparnas och säljarnas ansvar för fastighetens skick m.m.

Han hade absolut ingen kännedom om eller ens anade ev. läckage vid kuporna.

Han avvisar således de påståenden som köparna framfört. Han påpekar även att han inte blivit ombedd att bistå med juridiska frågor efter avslutat köp, om man bortser från förfrågan att vara köparnas ombud, vilket han avvisat eftersom han inte kan vara ombud för någon av parterna. Han avvisar med bestämdhet att han skulle ha anvisat svart arbetskraft.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall 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 skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

Bestämmelserna om mäklares omsorg- och upplysningsplikt har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Det framgår av förarbetena att mäklaren inte har någon skyldighet att mer ingående undersöka fastighetens storlek och faktiska skick. Det åligger däremot mäklaren att upplysa köparen om fel som han känner till, i vart fall om felet inte är uppenbart för var och en som beser fastigheten. Detsamma gäller beträffande fel som mäklaren kan konstatera redan vid en ytlig besiktning eller som han i övrigt har anledning att misstänka, t.ex. genom tidigare försäljning av liknande hus i samma bostadsområde eller genom den allmänna sakkunskap och erfarenhet han har som mäklare (prop. 1983/84:16 s. 37-38).

Vad som kommit fram i ärendet ger inte anledning att anta att mäklare X skulle ha känt till bristerna beträffande takkuporna. Det har inte heller i övrigt kommit fram något som ger belägg för att mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed vid förmedlingen. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.

**2004-02-25:2****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om information om hyresförhållande och fastighetens skick m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning

**Bakgrund**

Köparen av en fastighet som mäklare X haft i uppdrag att förmedla har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden framfört kritik mot mäklare Xs agerande i samband med förmedlingen.

Anmälaren har i sammandrag anfört att han fått missvisande information om när den i fastigheten boende hyresgästen skulle flytta ut och att han inte har fått korrekt information om fastighetens skick. Han fick t.ex. ingen information om att det fanns en fuktskada på övre plan i den uthyrda lägenheten.

Mäklare X har i yttrande till Fastighetsmäklarnämnden i sammandrag anfört följande.

Uppdragsgivaren informerade honom om att det fanns en hyresgäst i husets ena lägenhet och att denne inte var uppsagd. I objektsbeskrivningen anges att *lägenheten på övre plan är uthyrd*.

Vid visningen av fastigheten tillhandahölls köparen objektsbeskrivning och informerades muntligen om att lägenheten på övre plan var uthyrd samt att fastigheten var i behov av renovering. Köparen informerades även om sin mycket omfattande undersökningsplikt och rekommenderades att anlita sakkunnig besiktningsman för besiktning av fastigheten. Han påtalade vikten av att låta besiktiga fastigheten eftersom den ägdes av ett dödsbo som begärt att fastigheten skulle försäljas med en friskrivningsklausul. Anmälaren var dock inte intresserad av någon besiktning.

När det gäller en fuktskada på övre plan fick han information om denna men av miss-tag vidarebefordrade han inte detta till anmälaren. När han blev medveten om detta anmälde han skadan till försäkringsbolaget som bedömde skadan som en försäkrings-skada. Han erbjöd sig att stå för kostnaden för självriskan, vilket avböjdes av anmäla-ren.

**Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

2004-02-25:3

Paragrafen motsvarar 10 § lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till denna (prop. 1983/84:16 s. 37 - 38) anförs följande.

Första meningen innehåller vidare en allmän *upplysningsskyldighet* som innebär att mäklaren måste informera köpare eller säljare om vad han själv vet som är av betydelse i det aktuella fallet. Detta innebär att mäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han har fått av den ena kontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av sådana uppgifter innan han vidarebefordrar dem. Detta betyder exempelvis att mäklaren inte har rätt att okritiskt förmedla påståenden av säljaren rörande fastighetens skick.

Som har berörts i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.2) har mäklaren inte någon skyldighet att mera ingående undersöka fastighetens storlek och faktiska skick. Det åligger däremot mäklaren att upplysa köparen om fel som han känner till, i varje fall om felet inte är uppenbart för var och en som beser fastigheten. Detsamma gäller beträffande fel som mäklaren kan konstatera redan vid en ytlig besiktning eller som han i övrigt har anledning att misstänka, t.ex. genom tidigare försäljning av liknande hus i samma bostadsområde eller genom den allmänna sakkunskap och erfarenhet han har som mäklare.

Av mäklare Xs yttrande framgår att han fått vetskap om att det fanns en fuktskada på övre plan. Följaktligen borde han ha informerat köparen om detta. Genom att inte göra detta har han brutit i sin upplysningsskyldighet och därmed inte utfört sitt uppdrag omsorgsfullt och med iakttagande av god fastighetsmäklarsed. Med hänsyn till omständigheterna i ärendet och att mäklare X dessutom har vidtagit åtgärder för att rätta till misstaget får förseelsen dock anses ringa.

Vad som i övrigt kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.

### **2004-02-25:3**

#### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om s.k. besiktningsvillkor, omförsäljning av fastighet, handpenning m.m.**

##### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

##### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från köparna av en fastighet som mäklare X haft i uppdrag att förmedla. De har kritiserat mäklare X för hans agerande i samband med kontraktets ingående och i samband med att de velat häva köpet. Anmälarna har ifrågasatt utformningen av § 12 i köpekontraktet (om besiktning) som de anser inbjuder till konflikt.

Till anmälan har fogats kopior av objektsbeskrivningen, köpekontraktet, frågelista, besiktningsprotokoll och den skriftliga hävningen.

Den aktuella klausulen i köpekontraktet, daterat den 24 oktober 2002, lyder som följer.

**§ 12 Särskild besiktning:** Köparen har rätt att besiktiga fastigheten senast den 5/11 2002. Vid köparens rätt till hävning äger köparen ej åberopa fel, eller skador som kan anses motsvara vad köparna haft skälig anledning förvänta sig med ledning av ålder, skick eller pris. Köparna skall vid begäran om hävning meddela detta senast den 10/11 2002. Köparna har ej rätt att häva köpet om säljaren åtgärdar dessa fel före tillträdesdagen.

Tillträdesdag var satt till den 1 maj 2003.

I kompletterande anmälningar har anmälarna anfört följande.

Huset har annonserats ut för försäljning och visning skedde den 6 och 7 april 2003 via mäklare X utan att kontraktet var hävt. Dessutom står det i annonsen att huset är i toppskick trots dokumenterad förekomst av mögel. Detta vet mäklare X eftersom har varit inblandad redan från början. Vänner till dem har varit på visningen och frågat om huset var besiktigt. Mäklare X har svarat "huset är besiktigt och det finns inga fel". Den 28 april var huset återigen ute till försäljning men med sänkt pris. De anser att yrkesetiken hos mäklare X är i botten.

De anser att kontraktet numera kan anses vara hävt eftersom säljaren inte har åtgärdat bristerna inom den tid, före den 1 maj 2003, som parterna varit överens om i kontraktet. Fastigheten är såld på nytt och mäklare X borde återbetala handpenningen, vilket inte skett.

Mäklare X har i yttranden i sammandrag anfört följande.

Vid utformandet av besiktningssklausulen skall man ta till vara båda parter intresse. § 12 ger köparen rimlig tid att besiktiga fastigheten efter kontraktskrivningen och dessutom rimlig tid att överväga en ev. hävning av köpet. Parterna har också kommit överens om att hävningsrätten skall vara begränsad i så motto att köparen inte kan åberopa skador och fel som *köparen haft skälig anledning att förvänta sig med ledning av ålder, skick och pris*. Köparen äger inte heller rätt att häva köpet om säljaren åtgärdar dessa fel före tillträdesdagen. Dessa två begränsningar måste anses rimliga i förhållande mellan säljare och köpare.

Den 6 november 2002 besökte anmälaren honom på kontoret och överlämnade en skriftlig begäran om hävning. Denna vidarebefordrade han till säljaren samma dag. Han försökte förklara för anmälaren att han inte behövde vara orolig för antingen accepterade säljaren hävningen eller så skulle felen åtgärdas. Han informerade även anmälaren om vad kontraktsbrott enligt § 9 innebär.

Anmälarna har innan han ånyo gått ut med ifrågavarande fastighet för försäljning förklarat för både honom och säljarna att de inte längre önskade vidbliva köpet. Säljarna har därvid önskat att fastigheten skulle omförsäljas, vilket skett. Han bestrider att han vid omförsäljningen skulle uttalat sig på det vis som anmälarna påstår.

Beträffande handpenningen har anmälarna inbetalt denna till honom med muntlig instruktion att behålla handpenningen till dess tvisten var avgjord mellan dem och säljarna. Senare har anmälarna önskat återfå handpenningen men detta har bestritts av säljarnas juridiska ombud som också gjort anspråk på pengarna. Eftersom det är

2004-02-25:3

vanskligt för honom att bedöma vilken av parterna som har bättre rätt till handpenningen har han ansökt om deponering av handpenningen enligt lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet.

Mäklare X har skickat in uppdragsavtal, objektsbeskrivning, frågelista och avstående från boendekostnadskalkyl.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall en mäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot skall utan dröjsmål överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommit i särskild ordning.

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

#### *Besiktningssklausulen*

Det åligger en mäklare att klarlägga köpevillkorens innebörd och se till att båda parter har uppfattat villkoren på samma sätt. Mäklaren bör klargöra de praktiska följderna av klausulen samt betydelsen av besiktningen och tidsfristerna.

Enligt mäklare X är villkorstexten vanlig och inbjuder inte till konflikt. Fastighetsmäklarnämnden delar inte den uppfattningen.

Med villkoret i § 12 i köpekontraktet torde parterna ha avsett att reglera en rätt för köparna att under vissa förhållanden begära att köpet skall återgå. Av villkoret framgår dock inte om parterna avsett en återgångsrätt för köparna eller om det är fråga om en begränsning av den hävningsrätt en köpare har enligt 4 kap. jordabalken. Villkoret anger endast i vilket avseende köparnas rätt till hävning är begränsad. Det finns varken i villkoret eller i kontraktet i övrigt någon uppgift om att det är fråga om en rätt att begära återgång och i så fall under vilka förutsättningar. Villkoret anger inte heller vad som skall ske vid en eventuell hävning eller återgång.

Villkoret ger säljarna en möjlighet att senast den 1 maj 2003 åtgärda de fel som eventuellt skulle kunna vara hävningsgrund. Det innebär att hävning eller återgång av köpet kan komma att fördröjas upp till fem och en halv månad. Konsekvensen blir att handpenningen om 100 000 kr blir låst hos mäklaren och köparna svävar i osäkerhet under en lång tid. Ett sådant villkor förutsätter att köparen är väl införstådd med och nog övervägt konsekvenserna.

Att medverka till att en villkorsklausul införs i kontraktet som dels är oklar till sitt innehåll, dels låser den ena parten i över fem månader står inte i överensstämmelse med god fastighetsmäklarsed. Detta motiverar i sig varning.

#### *Handpenningen*

En handpenning betalas i ett rättsförhållande i vilket mäklaren inte är part. Mäklare är därför skyldig att utan vidare dröjsmål vidarebefordra en mottagen handpenning till säljaren, om han inte har fått parternas uppdrag att förvalta den. Det är således

säljaren och köparen som skall komma överens om vad som skall ske med handpenningen. Det kan ligga i både säljarens och köparens intresse att handpenningen inneslår hos mäklaren till dess att det finns ett bindande köp. Detta är vanligt t.ex. vid villkorade köp, då köparen har rätt att begära återgång av köpet om vissa i förväg bestämda omständigheter inträffar. Mäklaren skall vid behov ta upp frågan med parterna. Först när säljaren och köparen blivit ordentligt informerade bör mäklaren ta emot ett uppdrag att förvalta handpenningen. (Se prop. 1994/95: 14 s. 55 och 76).

Av mäklare Xs yttrande framgår att handpenningen innehållits hos honom utan att det förelegat annat än en muntlig överenskommelse om detta med köparna. Han har således inte haft bägge parternas uppdrag att förvalta handpenningen. Fastighetsmäklarnämnden har i ett flertal avgöranden gjort klart att överenskommelsen skall vara utformad så att mäklaren utifrån uppställda villkor kan göra en självständig bedömning av vem som har rätt till medlen. Mäklare X skall varnas för den bristande hanteringen av handpenningen.

#### *Information i samband med omförsäljning*

Uppgift står mot uppgift vad gäller vilken information som lämnats till nya spekulanter vid visning av den aktuella fastigheten. Det finns därför inte underlag för någon särskild åtgärd i denna del.

#### *Övrigt*

Vad som i övrigt kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

#### *Påföljd*

Mäklare X skall meddelas varning för att han medverkat till att en villkorsklausul som är oklar till sitt innehåll och som även måste anses vara mycket ofördelaktig för köparna, har införts i köpekontraktet. Mäklare X skall även varnas för den bristande hanteringen vad gäller av handpenningen.

## **2004-02-25:4**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om s.k. besiktningsvillkor och utbetalning av handpenning**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från säljaren till en fastighet som mäklare X haft i uppdrag att förmedla.

Köpekontraktet undertecknades den 24 mars 2003. I kontraktet finns följande villkor om särskild besiktning. *Säljaren ger köparna rätt att, på köparnas bekostnad, besiktiga fastigheten senast den 2003-04-08. Vid köparens rätt till hävning enligt nedan, äger köparen då ej rätt att åberopa fel eller skador, som utan svårighet hade kunnat*

2004-02-25:4

*uppmärksammas eller som kan anses motsvara vad köparen haft skälig anledning att förvänta sig, bl.a. med ledning av ålder, skick och pris.*

*Köparen skall vid begäran om hävning, om sådan besiktning skett, senast den 2003-04-08 skriftligen, med kopia av besiktningsprotokollet, informera säljaren och handläggande fastighetsmäklare om de fel och/eller skador köparen önskar åberopa som hävningsgrund samt skälig kostnad att fackmannamässigt åtgärda dessa. Om totala reparationskostnaden överstiger kronor 50.000 inklusive moms äger köparen, därest förutsättningar föreligger enligt ovan, rätt att häva köpet. Om köparen kräver prisreduktion äger säljaren rätt att häva köpet. Samtliga prestationer skall därvid återgå.*

Säljaren har i sammandrag anfört följande.

En besiktning av fastigheten genomfördes den 1 april 2003, vilken ledde till att en fortsatt teknisk utredning rekommenderades. Vid den utökade besiktningen den 16 april togs fuktprover och en okulär besiktning av krypprunden gjordes.

Ett tilläggsavtal, daterat den 8 april, utökade tiden för besiktningsvillkoret till den 22 april.

Köparna lämnade en hävningsförklaring till honom den 21 april. I brevet hänvisades till besiktningsprotokollet samt till den utökade besiktningen (inget protokoll bifogades).

Mäklare X föreföll att betrakta hävningen som ett oåterkalleligt faktum och såg ingen anledning att köpare och säljare skulle träffas för att diskutera den uppkomna situationen. Hon tog också beslut att återbetala handpenningen till köparna, utan att på något sätt meddela honom. Exakt när detta gjordes har han ingen kunskap om. Något skriftligt avtal mellan säljare och köpare om återgång av köpet har aldrig gjorts.

Mäklare X har i ett yttrande tillbakavisat kritiken och anfört bl.a. följande.

Säljaren ringde till henne efter den utökade undersökningen och berättade att det nog inte gått så bra och att det dessvärre fanns risk för att köparna skulle komma att häva köpet. Besiktningsmannens iakttagelser var allvarliga och besvärande. På plats hade man diskuterat åtgärder som förmodligen erfordrades. Säljaren berättade att kostnaderna för detta låg i spannet 300 000 – 400 000 kr eller mer enligt besiktningsmannen. Hon hade dessutom en telefonkontakt med besiktningsmannen som bekräftade uppgifterna.

Den 21 april fick hon veta att köparna skulle skriva en hävningsförklaring och att de skulle åka förbi och lämna den direkt i säljarens brevlåda. Hon tog omgående telefonkontakt med säljaren, som befann sig utomlands, och informerade honom om samtalet med köparna. Säljaren framförde inga som helst invändningar mot att köparna hävde köpet.

Med anledning av att säljaren skulle vara bortrest till på kvällen den 24 april ville han att hon skulle kontrollera om husleverantören och tillverkaren fortfarande existerade, samt ta fram namn på specialister på fuktrelaterade skador inför kontakt med annan intressent alternativt omförsäljning.



Hon mottog per post en kopia av hävningsförklaringen och aktiverade då en återbetalning av handpenningen. I enlighet med säljarens begäran ringde hon även upp en annan intressent.

Den 28 april träffade hon säljaren. Hon hade då med sig det underlag som denne efterfrågat. Vid mötet diskuterades hur en omförsäljning skulle läggas upp.

Den 2 juni stötte hon oplanerat ihop med säljaren som informerade om att han kontaktat advokat för att förmå de tilltänkta köparna att fullfölja köpet eftersom han ansåg att hävningen inte hade gått rätt till. Fram till detta datum gav säljaren inte henne någon som helst anledning att anta att han inte till fullo hade accepterat den gjorda hävningen.

Hon har i anledning av hävningsförklaringen gett besked om att handpenningen skulle återbetalas. Det fanns, när hon gjorde detta, inte någon som helst tvekan om att köparna hade rätt att häva köpet och det hade från säljarens sida inte framförts något som kunde uppfattas som om han hade anledning att motsätta sig en återbetalning.

Vad gäller den aktuella besiktningsparagrafen är det en standardklausul som tillhandahålls i det mäklarsystem som används vid mäklarföretaget. I samband med att köpekontraktet skulle skrivas gjorde hon en fullständig genomgång av kontraktet. Parterna blev således fullständigt informerade om paragrafens innebörd och de fick klart för sig att det endast var allvarligare, kostnadskrävande fel, som kunde åberopas för en hävning.

Hon har inte gjort någon självständig tolkning av undersökningsresultatet och har således inte uttalat att undersökningsresultatet ledde till att köparna hade hävningsrätt.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Återbetalning av handpenning*

Enligt mäklare X har hon återbetalat handpenningen till köparna sedan de hävt köpet. Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut påpekat att när en part önskar frånträda en fastighetsaffär är det lämpligt att fastighetsmäklaren kontaktar samtliga parter innan återbetalning sker av de medel mäklaren förvaltar på uppdrag av parterna (se 2002-03-20:2 i FMN:s årsbok för 2002).

Säljaren har uppgett att mäklare X betalade ut handpenningen utan att han blev kontaktad. Mäklare X har inte gjort gällande att hon fått något medgivande från säljaren att återbetala handpenningen till köparna. Hon har endast hänvisat till att den diskussion hon haft med säljaren om hävningen inte gett henne anledning att tro att han motsatte sig att köpet hävdes. Fastighetsmäklarnämnden noterar att i depositionsavtalet regleras endast förutsättningarna för när handpenningen skall utbetalas till säljaren. Vid sådant förhållande har mäklare X haft att själv bedöma om det på grund av något annat förhållande uppkommit en skyldighet för henne att utbetala medlen till någon av parterna. Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X inte haft rätt att återbetala handpenningen till köparna enbart på grund av att hon inte uppfattat att säljaren skulle ha någon invändning mot att köparna önskade häva köpet.

2004-02-25:5

Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed då hon återbetalat handpenningen till köparna utan att det fanns någon skriftlig överenskommelse om hävningen eller någon annan dokumentation om att säljaren var införstådd med att en återbetalning skulle ske.

#### *Besiktningvillkoret*

Villkoret är oklart formulerat. Det är inte klart om det verkligen är hävning som avses och inte en rätt till återgång. En hävningsrätt grundas på ett kontraktsbrott av motparten och kan innebära inte bara att samtliga prestationer går åter utan även att den part som häver kan ha rätt till skadestånd.

Villkoret är oklart formulerat även i andra avseende. Det framgår inte vem som har att bedöma om den totala reparationskostnaden kommer att överstiga 50 000 kronor. Datumet för när fastigheten senast skall vara besiktigad och datumet för när köparen senast skall begära hävning är båda satta till den 8 april 2003. Detta skulle kunna få konsekvensen att besiktningssprotokollet inte kommit köparna tillhanda i sådan tid att de utifrån det skulle kunna ta ställning till om de vill åberopa den rätt till hävning de har enligt kontraktet. Det anges dessutom inte någon tidsfrist för när säljaren senast skall meddela köparen om han vill häva köpet p.g.a. ett eventuellt krav från köparen på prisreduktion.

För dessa oklarheter måste mäklare X kritiseras.

#### *Påföljd*

Mäklare X skall meddelas varning för att hon i strid med god fastighetsmäklarsed återbetalat handpenningen till köparna utan att det fanns något skriftligt avtal om hävning eller annan dokumentation som visar att säljaren var införstådd med att en återbetalning skulle ske.

**2004-02-25:5**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om boendekostnadskalkyl och utformning av återgångsvillkor**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

Med anledning av att mäklare X vid tre tillfällen de fem senaste åren har underlåtit att i tid betala den årliga registreringsavgiften till Fastighetsmäklarnämnden inledde nämnden i oktober 2003 granskning avseende mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämnden har bl.a. begärt in en förteckning över de förmedlingsuppdrag mäklare X har haft under år 2003 och har från denna förteckning valt ut fem förmedlingar för granskning. Vid granskningen har bl.a. följande uppmärksammats av nämnden.

*T*

I §16 och §17 köpeavtalet finns villkor avseende besiktning och finansiering. Det finns inga tidsfrister angivna för när besiktningen skall vara slutförd eller när köparna senast skall begära återgång på grund av att de inte har fått lån. Beträffande finansieringsvillkoret har inte heller angetts hur köparna skall förfara om de vill begära återgång.

*S*

I §16 köpeavtalet finns ett villkor avseende besiktning. Det finns ingen tidsfrist angiven för när besiktningen skall vara slutförd och det har inte heller angetts hur köparna skall förfara om de vill begära återgång.

*V*

Boendekostnadskalkyl saknas. Det finns heller inte någon dokumentation om att köparna har erbjudits en boendekostnadskalkyl men att de har avstått.

*L*

I §16 köpeavtalet finns återgångsvillkor avseende vatten-/radonprov. Det finns inga tidsfrister angivna för när mätningar senast skall göras och det har inte heller angetts hur parterna skall förfara om de vill begära återgång.

Mäklare X har av Fastighetsmäklarnämnden förelagts att yttra sig över vad nämnden noterat vid granskningen och hon har anfört bl.a. följande.

*T*

På parternas begäran och önskemål ombesörjde hon tidsbokning av besiktningen och hon närvarade också vilket hon alltid gör. Då hon alltid går igenom kontraktet muntligt och är nogga med att förklara samtliga paragrafers innehåll och dessutom medverkat aktivt i villkorens uppfyllande fanns det inga som helst tveksamheter eller tvivel om att tidsfristen var att anse som snarast efter besiktningens genomförande. När det gäller finansieringen fanns det vid kontraktstillfället ett muntligt lånelöfte som hon också kontrollerade med köparnas bank, men för att gardera sig tog hon med villkoret.

*S*

Ovanstående förklaring gäller även denna affär.

*V*

Fastigheten var en obebyggd tomt. Köparna finansierade köpet med kontanta medel och önskade därmed ingen boendekalkyl. Normalt sett finns det förtryckt i kontraktet om köparen har erhållit eller har valt att avstå från boendekalkyl men då hon i detta ärende använde ett annat dokument som var avsett för tomter var denna text inte med, vilket hon tyvärr inte noterade. Hon vill dock understryka att hon frågat köparna.

*L*

Hon hänvisar till ovanstående förklaring om sitt aktiva deltagande i provtagning och muntlig information om förfarandet vid en eventuell återgång.

2004-02-25:6

**Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall en mäklare innan fastigheten överläts, vid förmedling av fastigheter som en enskild konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader. Mäklaren får inte själv ta initiativ till att köparna avstår från kalkylen. Detta gäller oavsett om köpet finansieras genom lån eller kontant betalning eftersom räntor och amorteringar endast är en del av boendekostnaden. Detta gäller vidare oavsett om fastigheten är bebyggd eller inte.

Fastighetsmäklarnämnden kan i och för sig godta ett i efterhand skrivet intyg om att en boendekostnadskalkyl erbjudits vid köpet men att köparen avstått från kalkylen. Något som styrker att mäklare X har erbjudit köparna en skriftlig boendekostnadskalkyl innan fastigheten i fråga överläts har dock inte presenterats i ärendet. Mäklare X har således inte visat att hon fullgjort sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen att tillhandahålla en boendekostnadskalkyl. Hon kan därför inte undgå att varnas.

Det åligger en fastighetsmäklare att klarlägga köpevillkorens innebörd och att se till att båda parter har uppfattat villkoren på samma sätt. Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att villkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår.

De återgångsvillkor som mäklare X använt sig av i tre av fem granskade förmedlingsuppdrag innehåller inte någon anvisning om hur köparna skall agera om de vill åberopa de i köpekontrakten intagna återgångsvillkoren och saknar dessutom tidsfrister inom vilka återgång skall åberopas. Fastighetsmäklarnämnden får därför framhålla vikten av att mäklaren verkar för att eventuella återgångsvillkor innehåller anvisningar om hur köparen skall agera om denne vill åberopa villkoret samt inom vilka tidsfrister den i dylikt fall får åberopas. Mäklaren bör således verka för att det i köpekontraktet tas in en överenskommelse om att begäran om återgång skall framföras till andra parten antingen direkt eller genom mäklaren. Mäklaren bör vidare verka för att överenskommelsen även innehåller ett krav på att en begäran om återgång skall vara skriftlig samt framställas inom viss tidsram för att det inte skall finnas utrymme för missförstånd eller oklarheter. Nämnden anser inte att den skriftliga regleringen av sådana överenskommelser kan ersättas av muntliga överenskommelser eller av medverkan vid villkorens uppfyllande.

*Påföljd*

Mäklare X skall varnas för att hon inte fullgjort sin skyldighet att tillhandahålla köparen en boendekostnadskalkyl.

**2004-02-25:6****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling av en bostadsrätt som ägs av närstående****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

## Bakgrund

Till Fastighetsmäklarnämnden har inkommit uppgift om att mäklare X har förmedlat sin dotters bostadsrätt i sin rörelse.

Mäklare X har yttrat sig över uppgiften och uppgett i huvudsak följande. Hans enda förklaring är att han helt enkelt inte visste om att det var förbjudet att sälja inom familjen. När han gick sin utbildning pratades det däremot mycket om att man inte får köpa. Han har ett enmansföretag, om han hade varit anställd skulle säkert någon kollega ha varnat honom.

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 13 § får en fastighetsmäklare inte köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla. Mäklaren får inte heller förmedla en fastighet till någon närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672). I 14 § fastighetsmäklarlagen föreskrivs att en fastighetsmäklare inte får bedriva handel med fastigheter och att mäklaren inte heller får ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom.

I lagens förarbeten (prop. 1994/95:14) anförs att det ligger ett särskilt värde i att mäklaren intar en ställning som en opartisk mellanman som båda parter kan ha förtroende för. I mäklaruppdraget skall ligga en skyldighet att verka för att både säljarens och köparens intresse iakttas (s. 51). Vidare betonas med avseende på 14 § att den köpare som är intresserad av en salubjuden fastighet och vänder sig till en mäklare som har marknadsfört fastigheten inte räknar med - och inte heller skall 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 (s. 79).

I 4 kap. 3 § konkurslagen anges att 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 besvägrad 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.

Det är enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning inte förenligt med fastighetsmäklarlagen att en mäklare förmedlar försäljningen av en fastighet eller bostadsrätt som ägs av en till honom närstående i konkurslagens mening. Det finns en risk för att den som har ett uppdrag från en närstående kan komma att åsidosätta den opartiskhet han skall iaktta som mäklare.

I det aktuella fallet har mäklare X förmedlat sin dotters bostadsrätt. Även om mäklare X har varit omedveten om det olämpliga i sitt agerande och även om han inte har låtit sig påverkas så att hans ställning som opartisk mellanman har åsidosatts måste ändå, objektivt sett, det förhållandet att hans uppdragsgivare tillhör kretsen närstående, i sig vara ägnat att rubba förtroendet för honom som mäklare. Fastighetsmäklarnämnden

2004-02-25:7

finner att mäklare X genom att förmedla den aktuella bostadsrätten åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

## **2004-02-25:7**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om rebarhet och lämplighet samt om boendekostnadskalkyl m. m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

##### *Skatterevision*

##### *Skattemyndighetens anmälan*

I en anmälan från Skattemyndigheten i G, som inkom till Fastighetsmäklarnämnden den 13 maj 2003, angavs sammanfattningsvis följande.

Skattemyndigheten i G har utfört revision hos mäklare X som driver fastighetsmäklari i egen firma mäklarforetaget A i V. Granskningen har omfattat tiden den 1 januari 2000 - 31 december 2001. Mäklararvoden på totalt 102 100 kr exklusive mervärdesskatt har inte redovisats (inkomståren 2000 och 2001). Mervärdesskatt har påförts avseende oredovisade provisioner med totalt 25 525 kr. Skattetillägg har påförts. Provisionsintäkter på sammanlagt 195 500 kr hänförliga till inkomstår 2000 har bokförts först i november 2001. Den debiterade utgående mervärdesskatten på ifrågasvarande provisioner har redovisats först efter det att revisionen påbörjades. Mäklare X har under år 2000 erhållit 100 000 kr som ersättning för upphävande av besittningsskydd avseende en hyreslägenhet. Ersättningen är inte redovisad i deklARATIONEN. Det är en intäkt på grund av en tillgång och skall beskattas som inkomst av kapital.

Omprövningsbesluten har inte överklagats av mäklare X. De påförda skatterna och skattetilläggen ovan har betalats.

##### *Mäklare Xs yttrande*

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande.

Han kontaktade en skatterådgivningsbyrå innan han lämnade in sin deklARATIONEN. Där fick han besked om att ersättning för upphävande av besittningsskydd avseende hyresrätt inte var beskattningsbar inkomst. En pensionär som de kände hjälpte dem med dagbokföringen. Efter årsskiftet 2002 upptäckte han att allt inte stod rätt till med bokföringen avseende 2000 och gick igenom och försökte rekonstruera hela året. Han upptäckte då att hjälpredan missat att bokföra en del provisioner. Han sammanställde detta och bokförde dem i november 2001. Tyvärr missades några. Vid denna tidpunkt hade han inte fått någon uppgift från skattemyndigheten att revision skulle ske. Därefter gjorde de samma kontroll avseende år 2001 och hittade också där en hel del som de lade till sist i detta års bokföring.

### ***Särskild granskning***

I anledning av anmälan från skattemyndigheten beslutade Fastighetsmäklarnämnden att granska ett antal förmedlingsuppdrag som mäklare X haft under perioden den 1 januari 2002 – 30 april 2003. Fem klientakter har begärts in och granskats.

Följande har noterats från granskningen.

I objektsbeskrivningen för en fastighet saknas uppgift om tomtarea. I samtliga förmedlingar har köparna avstått från boendekostnads kalkyl.

#### ***Mäklare Xs yttrande***

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande.

När materialet sändes in till Fastighetsmäklarnämnden fanns endast en originalbeskrivning i hans akt beträffande den aktuella fastigheten. Han ville inte sända in denna utan gick in i deras dataarkiv och öppnade fastigheten och drog fram en ny beskrivning. De har efter försäljningen av fastigheten fått ett nytt datorprogram och i samband med detta har tydligen tomtstorleken fallit bort. Han bifogar nu en kopia av den beskrivning som fanns i hans akt och som användes när fastigheten försålades och som köparna fick.

Han erbjuder alltid alla köpare en boendekostnads kalkyl. Mäklarföretaget kräver också att alla spekulanter som skall vara med och bjuda på ett objekt skall ha ett lånelöfte från bank. När han fått fram en köpare och erbjuder en kalkyl har i stort sett alla fått en kalkyl från den bank som gett lånelöftet och de vill därför inte ha en kalkyl från honom. De flesta köpare vet exakt vad boendet kostar när de kommer i kontakt med honom, många sitter också hemma och gör egna kalkyler från bankernas hemsida.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### ***Skatterevisjonen***

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

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

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

2004-03-16:1

hans verksamhet. Mäklare X har dock själv anfört omständigheter som nämnden anser vara förmildrande i viss utsträckning.

#### *Den särskilda granskningen*

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning över fastigheten samt en skriftlig beräkning av köparens boendekostnader. Beskrivningen över fastigheten skall bl. a. innehålla uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal.

Den till Fastighetsmäklarnämnden först insända objektsbeskrivningen saknar uppgift om tomtarea. Mäklare X har uppgett att denna objektsbeskrivning var en efterhandskonstruktion och inte den som egentligen användes vid förmedlingen. I anledning av detta får Fastighetsmäklarnämnden påpeka att de handlingar som nämnden begär in skall vara originalhandlingar som använts vid förmedlingen eller kopior av dessa och inte i efterhand konstruerade handlingar.

I samtliga förmedlingar har köparna avstått från boendekostnadskalkyl. Fastighetsmäklarnämnden får därför påpeka att mäklaren skall upprätta och tillhandahålla köparen en boendekostnadskalkyl. Mäklaren får inte själv ta initiativ till att köparen avstår från kalkylen. Dessutom får nämnden i anledning av mäklare Xs yttrande framhålla att det är fastighetsmäklarens ansvar att en individuellt utformad boendekostnadskalkyl upprättas och överlämnas till köparen. Han eller hon kan därför inte med befriande verkan hänvisa till en kalkyl som en bank har upprättat.

#### *Påföljd*

Vad som framkommit vid skatterevisionen gör att mäklare Xs redbarhet och lämplighet som mäklare starkt kan ifrågasättas. Men med hänsyn till att det föreligger förmildrande omständigheter och att samtliga skatter jämte skattetillägg nu är betalda, samt att den särskilda granskningen inte gett anledning till någon allvarligare anmärkning, stannar Fastighetsmäklarnämnden dock för att meddela mäklare X varning.

**2004-03-16:1**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares redbarhet och om brister i de granskade förmedlingsuppdragen**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

#### **Bakgrund**

##### *Restförda skulder*

Den 20 mars 2002 avskrev Fastighetsmäklarnämnden ett ärende (dnr ---) avseende mäklare X med påpekande om att nämnden, med hänvisning till mäklare Xs restförda skulder på 78 076 kronor, genom fortsatt kontakt med kronofogdemyndigheten skulle



kontrollera mäklare Xs skuldsättning. Mäklare X hade genom föreläggande den 3 december 2001 underrättats om att hans lämplighet som fastighetsmäklare kunde ifrågasättas på grund av skuldsättningen.

Vid kontroll med kronofogdemyndigheten den 14 maj 2003 var mäklare X restförd för skulder i enskilda mål på 1 867 359 kr. Vid förnyad kontroll den 21 november 2003 var Mäklare X restförd för skulder på 1 911 194 kr. Den 24 februari 2004 uppgick skulden till 1 932 745 kr.

#### *Yttrande från mäklare X*

Mäklare X har uppgett att han har ett avtal med banken om att han skall betala in 400 000 kr i form av ett lån och att han väntar på låneavtal från banken. Mäklare X har även inkommit med skrivelse från Föreningssparbankens Kundinkasso daterad den 13 februari 2004. Av skrivelsen framgår att mäklare X genom avtal och inbetalning av 400 000 kr senast den 29 februari 2004 kan reglera sin skuld. När Fastighetsmäklarnämnden kontaktade kronofogdemyndigheten den 12 mars 2004 var emellertid skulden inte betald utan uppgick till 1 936 917 kr.

#### **Särskild granskning**

För att få en uppfattning om mäklare Xs verksamhet har Fastighetsmäklarnämnden begärt in kopior av samtliga handlingar i fem förmedlingsuppdrag som han genomfört under år 2002. Sedan mäklare X yttrat sig över vad som framkommit vid granskningen kvarstår följande noteringar.

##### *1. Tegelvilla i B*

Någon boendekostnadskalkyl har inte getts in. Det finns inte heller något avstående från kalkylen. Objektsbeskrivningen saknar uppgift om taxeringsvärdet.

##### *2. Bostadsrättslägenhet i S*

Uppdragsavtalet är inte undertecknat av säljaren.

##### *3. Tomt i B*

Ensamrättstiden är sex månader enligt uppdragsavtalet. Någon boendekostnadskalkyl har inte getts in. Det finns inte heller något avstående från kalkylen.

#### *Yttrande från mäklare X*

Mäklare X har uppgett bl.a. följande i svaromål till Fastighetsmäklarnämnden. Objektsbeskrivningar görs alltid annars blir det svårt att sälja. Alla uppgifter måste finnas där för att uppdraget skall kunna läggas ut på nätet. Kunderna avstår ibland från boendekostnadskalkylen. Många har lånelöfte från banken och har allt klart. Han brukar göra ett utdrag där kunderna får skriva på att de avstår. Uppdrag kan ges muntligt och kunden skriver på vid ett senare tillfälle som kan missas.

##### *1. Tegelvilla i B*

Kunden har avstått från boendekostnadskalkyl.

##### *2. Bostadsrättslägenhet i S*

Han fick uppdraget per telefon men uppdragsgivaren kom aldrig in och skrev på.

2004-03-16:1

### 3. Tomt i B

Kunden har köpt hus av företag A och han har endast förmedlat försäljning av tomt.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

##### *Restförda skulder*

Enligt 6 § första stycket 5 fastighetsmäklarlagen krävs för att en fastighetsmäklare skall bli registrerad att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. I 8 § stadgas att Fastighetsmäklarnämnden skall återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Om det kan anses vara tillräckligt, får nämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning.

Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s.66) skall prövningen av den personliga lämpligheten ta sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet motsvarar de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter. 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 uppmärksammades redan den 3 december 2001 på att hans skuldsättning kunde ge Fastighetsmäklarnämnden anledning att ifrågasätta hans lämplighet som fastighetsmäklare. Hans skuld har därefter ökat från 78 076 kr till 1 936 917 kr. Nämnden anser därför att mäklare X inte uppfyller det krav på redbarhet som fastighetsmäklarlagen uppställer på en registrerad fastighetsmäklare.

##### *Den särskilda granskningen*

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Mäklaren får inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen. Om uppdraget är förenat med ensamrätt, får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången.

Fastighetsmäklarnämnden har ingen anledning att ifrågasätta mäklare Xs uppgift att han har haft ett uppdrag att förmedla bostadsrätten i Solna. Något skriftligt uppdragsavtal har dock inte undertecknats av säljaren. Mäklare X har således brutit mot bestämmelsen i 11 § fastighetsmäklarlagen.

I uppdragsavtalet beträffande tomten i B anges en ensamrättstid om sex månader, även det strider mot 11 § i fastighetsmäklarlagen.

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall mäklaren vid förmedling av fastigheter som en enskild konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader innan fastigheten överläts.

I två av förmedlingarna har någon boendekostnadskalkyl inte lämnats. Mäklare X har inte heller företett något intyg om att köparna erbjudits en kalkyl före köpet men avstått från denna. En mäklare har ett eget ansvar för att en individuellt utformad

boendekostnadskalkyl upprättas och överlämnas till köparen. Han eller hon kan därför inte med befriande verkan hänvisa till en kalkyl som en bank har upprättat.

Mäklaren skall inte heller ta initiativet till att köparen avstår från sin rätt till boendekostnadskalkyl. Mäklare X har således åsidosatt skyldigheten i fastighetsmäklarlagen att tillhandahålla köparna en boendekostnadskalkyl.

Av 17 och 18 §§ fastighetsmäklarlagen framgår att mäklaren vid förmedling av en fastighet som en enskild konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk skall tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten som bl.a. skall innehålla uppgift om fastighetens taxeringsvärde.

Objektsbeskrivningen för en av de förmedlade fastigheterna saknar uppgift om taxeringsvärde. Mäklare X har således åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen.

#### *Påföljd*

Fastighetsmäklarnämnden finner att vad som framkommit om mäklare Xs skuldsättning och de brister som uppmärksammats i de granskade förmedlingsuppdragen innebär att han inte kan anses uppfylla de krav som ställs för att få vara registrerad som fastighetsmäklare. Hans registrering skall därför återkallas.

### **2004-03-24:1**

#### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift om åkerareal för en jordbruksfastighet**

##### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

##### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har fastighetsmäklaren X kritiserats av köparna av en jordbruksfastighet för att uppgiften om den areal som lämnats i samband med förmedlingen varit felaktig.

Anmälarna har anfört bl.a. följande.

I utdrag ur fastighetsregistret anges åkerarealen till 18 hektar (ha). Säljaren har i ansökningar om EU-bidrag uppgett 17, 22 ha. Vid en senare kontrollmätning utifrån kartor hos Hushållningssällskapet kunde konstateras att korrekt areal var 16,38 ha. Det föreligger således en betydande avvikelse mellan mäklare Xs uppgifter och den verkliga åkerarealen. Mäklare X har den 6 april 2003 uppgett att förklaringen till felaktigheten bland annat är att söka i de uppgifter som säljaren själv erhöll vid sitt köp av fastigheten. Det åligger en köpare av en fastighet att undersöka fastigheten och att själv skaffa sig en uppfattning om dess skick. När en mäklare lämnar en uppgift om fastigheten måste dock utgångspunkten vara att köparna skall kunna lita på att mäklaren har kontrollerat att den inte avviker från vad som anges om fastigheten i

2004-03-24:2

fastighetsregistret. I vart fall när det gäller en så avgörande uppgift som åkerarealen på en jordbruksfastighet.

Mäklare X har i huvudsak anfört följande.

Anmälarna bedriver en omfattande mjölkproduktion och är sedan länge varit grannar med säljaren av den aktuella fastigheten och känner därför väl till densamma. Av de uppgifter som han fått om fastigheten framgår endast att arealen är 40 ha. I ett handskrivet dokument som han erhållit från säljaren har denne uppgivit fördelningen 20 ha åker och 20 ha skog. Köparna har före köpet erhållit en kopia av detsamma. Han anser därför inte att affären handlagts felaktigt.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Den kritiserade förmedlingen avser en jordbruksfastighet som skall användas för att utveckla köparnas näringsverksamhet. Det är således ett köp av näringsidkare och inte ett köp huvudsakligen för enskilt bruk. Den uppgift om arealen som mäklare X lämnat till köparna, 20 ha åker och 20 ha skog, har han erhållit från säljaren. Även om det hade varit lämpligt att mäklare X kontrollerat säljarens uppgifter med taxeringsuppgifterna för fastigheten är han i vart fall alltid skyldig att uppge varifrån han hämtat de lämnade uppgifterna. Med detta påpekande finner Fastighetsmäklarnämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

**2004-03-24:2**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I december 2001 fick mäklare X ett uppdrag att förmedla en försäljning av en skogsfastighet. Uppdragsgivaren har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklare X. I anmälan görs bl.a. gällande att mäklare Xs agerande medförde att försäljningen av fastigheten kom att fördröjas.

Mäklare X har tillbakavisat kritiken och har beträffande ett mellan parterna upprättat depositionsavtal anfört följande. Uppdragsgivaren undertecknade avtalet den 11 april 2002. Han och köparen undertecknade avtalet annan dag och av misstag har han felaktigt angett den 11 april för sin och köparens underskrift.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av uppdragsavtalet i vilket bl.a. anges att "ersättning får dock aldrig överstiga den rekommenderade taxan för provisionsförsäljning".

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vad som kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Nämnden avskriver ärendet med följande påpekande.

Det finns ingen rekommenderad taxa för provisionsersättning. Att i ett uppdragsavtal upprätta ett villkor med en sådan hänvisning är därför inte förenligt med god mäklarsed.

Av god fastighetsmäklarsed följer att de uppgifter som en mäklare lämnar i ett avtal skall vara korrekta. En mäklare skall därför tillse att uppgiften om tidpunkten för avtalets ingående motsvarar det verkliga förhållandet.

## 2004-03-24:3

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares ansvar för uppgift angående bo- respektive biarea i objektsbeskrivning m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.  
Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet avseende mäklare Y.

#### **Bakgrund**

Köparna av fyra fastigheter i samma område (fastigheterna 3, 4, 5 och 6) har i en gemensam anmälan anfört att fastighetsmäklarna X och Y i samband med förmedlingen av de aktuella fastigheterna såväl muntligen som skriftligen lämnat felaktiga uppgifter om bo- respektive biarea.

Mäklare X har varit den handläggande fastighetsmäklaren vid samtliga förmedlingar. Mäklare Y har i enlighet med vad som angivits i uppdragsavtalen utfört vissa delar av förmedlingsuppdragen.

I samband med försäljningen av fastigheterna angavs boarea till 154 kvm och biarean till 34 kvm. Den korrekta bo- respektive biarean visade sig vara 122 kvm respektive 66 kvm. Totalarean om 188 kvm var dock korrekt angiven. Souterrängplanet hade räknats med i sin helhet vid beräkningen av boarean.

Ärendet har prövats av Allmänna reklamationsnämnden (ARN). Beslut togs den 16 april 2003 att avslå yrkandet i samtliga fyra fall med samma motivering.

#### ***ARNs bedömning***

*Det är ostridigt i ärendet att uppgiften om husets boarea varit felaktig. Där-  
emot har uppgiften om husets totala yta varit korrekt. Avvikelsen har visser-  
ligen medfört att skattemyndigheten har sänkt fastighetens taxeringsvärde.  
Enbart detta kan dock inte tas till intäkt för att anse att fastighetens*

2004-03-24:3

*marknadsvärde bör minskas i motsvarande mån. Det finns inte någon annan uppgift i ärendet som ger stöd för antagandet att marknadsvärdet är lägre än som [X] och [X] har betalat för fastigheten. Det är alltså inte visat att de verkligen har lidit någon ersättningsgill skada till följd av det inträffade. Deras yrkande kan därför inte bifallas.*

Anmälarna har i sammandrag anfört följande.

De ifrågasätter varför inte mäklaren reagerade på att ritningarna som visade en bruksarea på 154,6 kvm vilket skulle innebära att huset inte kan ha en boarea som är lika stor, speciellt som husen är av souterrängtyp. De anser att en mäklare borde kunna skilja på bo- och biarea.

I objektsbeskrivningarna angavs till en början endast totalarea för fastigheterna. Detta ändrades vid försäljningen för fastighet 5 till taxerad boarea om 152 kvm + biarea 34 kvm.

I samband med omförsäljningen av fastigheten 3 anges i objektsbeskrivningen att boarea är 154 kvm och biarea 34 kvm.

Mäklare X och mäklare Y bestrider att de skulle ha handlat i strid med god fastighetsmäklarsed.

Efter en tämligen omfattande process i ARN fann nämnden i beslut den 16 april 2003 att de inte hade ådragit sig skadeståndsskyldighet. ARN valde därvid att inte uttala sig i culpafrågan, utan konstaterade endast att anmälarna inte visat att de lidit någon skada.

De hänvisar till vad som anförts under handläggningen hos ARN, vilket i sammandrag är följande.

När fastighet 4 skulle försäljas fanns ännu ingen uppgift om taxerad boarea hos skattemyndigheten eller i fastighetsregistret. Inför försäljningen kontaktade mäklare X företaget A för att få besked om boarean, vilket enligt företaget A inte gick att få. Av denna anledning angav mäklare X endast totalarean i objektsbeskrivningen. När företaget A lämnade taxeringsuppgift till skattemyndigheten angavs boarean till felaktiga 154 kvm. Sannolikt beroende på att företaget A hade blandat ihop begreppen boarea och bruksarea. När mäklare X förmedlade ytterligare två identiska fastigheter; fastigheterna 3 och 5 vidarebefordrade han den uppgift han fått från företaget A och som hade kommit att införas i fastighetsregistret. Säljarna är i detta fall ett stort och seriöst byggbolag varför mäklare X med så mycket större säkerhet haft rätt att lita på dessa uppgifter.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall 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 skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som

kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

Bestämmelserna om mäklares omsorgs- och upplysningsplikt har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Det framgår av förarbetena att mäklaren inte har någon skyldighet att mer ingående undersöka fastighetens storlek och faktiska skick. Det åligger däremot mäklaren att upplysa köparen om fel som han känner till, i vart fall om felet inte är uppenbart för var och en som beser fastigheten. Detsamma gäller beträffande fel som mäklaren kan konstatera redan vid en ytlig besiktning eller som han i övrigt har anledning att misstänka, t.ex. genom tidigare försäljning av liknande hus i samma bostadsområde eller genom den allmänna sakkunskap och erfarenhet han har som mäklare (prop. 1983/84:16 s. 37-38).

Enligt 18 § skall den objektsbeskrivning som fastighetsmäklaren tillhandahåller en konsument innehålla uppgift om byggnadens storlek. I förarbetena till lagen (prop. 1983/84:16 s.40) anges att byggnadens storlek lämpligen preciseras genom en uppgift om bostadsyta och antalet rum.

De aktuella fastigheterna har marknadsförts med information om totalarea. I objektsbeskrivningarna för de aktuella fastigheterna har angivits totalarea alternativt en felaktig fördelning mellan bo- och biarea.

Av handlingarna i ärendet framgår att mäklare X har haft tillgång till ritningar över de aktuella fastigheterna. På ritningarna anges att bruksarean för de två våningsplanen är 78 kvm respektive 76,6 kvm, dvs. totalt 154,6 kvm. Bruksarea är den yta av en nyttjandeinheit som begränsas av omslutande byggnadsdelars insida. För uppmätning av bruksarea fordras en uppdelning av varje våningsplan i sammanhörande utrymmen. Bruksarean omfattar såväl bo- som biarea.

Mätreglerna i svensk standard SS 02 10 53 har i princip gällt sedan 1989. Enligt dessa är boarean i en slutningsvåning i ett småhus den area som ligger inom 6,00 meter från en yttervägg mot det fria där den omgivande marken är i nivå med eller under golvnivå. Övriga delar av våningsplanet är biarea.

Eftersom de aktuella husen är av souterrängtyp borde det vara uppenbart för den som är insatt i hur ett hus mäts upp att boarean inte kan vara densamma som bruksarea.

#### *Påföljd*

Mäklare X borde genom den allmänna sakkunskap och erfarenhet som han har som fastighetsmäklare ha reagerat över uppgiften om boarean han fick från säljarna. Han har dock okritiskt vidarebefordrat uppgiften till köparna. För detta skall han varnas.

Vad som kommit fram i ärendet avseende mäklare Y ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämnden sida.

En ledamot är skiljaktig och anför följande.

Mäklare X har erhållit faktainformation från företaget A, som är ett stort, seriöst och professionellt byggbolag och som har som sin verksamhet att göra beräkningar och att framställa ritningar inför nyproduktion av fastigheter. Mäklare X har accepterat

2004-03-24:4

deras information som fakta. Bland det material han erhållit inför försäljningen har även funnits ritningar med bruksarean angiven. Jag anser att mäklare X skall kritiseras för att han inte på ett mer noggrant sätt studerat der erhållna materialet och därvid upptäckt misstaget med förhållandet bruksarea/boarea, men att en varning härvidlag är en för sträng påföljd.

## **2004-03-24:4**

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformning av depositionsavtal, utformning av besiktningssklausul, redovisning av ränta på deponerade medel, utformning av mäklares fullmakt att företräda part och tillhandahållande av boendekostnads kalkyl**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en säljare av en fastighet. Anmälaren har framfört viss kritik i huvudsak mot det företag där mäklare X är anställd. Mäklare X har inkommit med yttrande i ärendet och anfört att han inte haft något förmedlingsuppdrag från säljaren beträffande den aktuella fastigheten.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran skickat in totalt fem förmedlingsakter för granskning. Från akterna noteras följande.

I depositionsavtal från den 21 september 2002 avseende en fastighet i Mark D finns överenskommelse om att köparens handpenning skall deponeras på handläggande fastighetsmäklares konto för klientmedel att redovisas till säljaren ”på tillträdesdagen”. Av likvidavräkningen framgår att handpenningen redovisades till säljaren den 17 oktober 2002. Tillträdet genomfördes den 29 november 2002. I depositionsavtal från den 7 juni 2002 avseende en bostadsrätt i F finns antecknat att depositionen sker med anledning av att köpets fullbordan och bestånd gjorts beroende av villkor i §§ 7 och 13 i överlåtelseavtalet. Enligt § 7 är köparen medlem i bostadsrättsföreningen. I § 13 anges att avtal om deposition skall träffas med anledning av intaget villkor.

I samband med förmedlingarna av fastigheter i M D och K H förekommer en återgångssklausul i respektive köpekontrakt som ger köparna rätt att häva om ”allvarliga fel och brister” skulle konstateras på respektive fastighet.

I en förmedling av fastigheten M M förekommer en fullmakt som ger befogenheter för mäklaren att ”försälja” fastigheten. Köpekontraktet är undertecknat av säljaren den 9 augusti 2002 och fullmakten är undertecknad den 27 november 2002.

Uppgift om ränta saknas i samtliga likvidavräkningar där handpenning varit deponerad på mäklarens klientmedelskonto. I samtliga depositionsavtal finns villkor om att



ränta under visst belopp inte redovisas. I tre avtal är beloppsgränsen 50 kr och i två är den 100 kr. Det har även noterats att i samtliga granskade uppdrag har köparen under-tecknat ett avstående från boendekostnadskalkyl.

Mäklare X har inkommit med yttrande och i dessa avseenden anfört följande.

Vid förmedlingen av fastigheten M D var handpenningen deponerad på grund av tre förbehåll; lån, förköp och besiktningssklausul. När dessa tre var uppfyllda och kontrollerade utbetalades handpenningen. Depositionsavtalet beträffande bostadsrätten i F skrevs för att han skulle kunna kontrollera att handpenningen inbetalades i rätt tid.

Vid kontraktsskrivningen beträffande förmedlingarna av fastigheterna i M D och K H har innebörden av den påtalade besiktningssklausulen gått igenom noggrant med parterna. Ett flertal alternativ har diskuterats. Den aktuella fullmakten som upprättades vid förmedling av fastigheten Mark M har tillkommit för att säljaren inte kunde närvara av personliga skäl. Säljaren ville försäkra sig om att inte några formella hinder skulle försvåra köpets fullbordan. Ränta i efterfrågade förmedlingar har uppgått till mellan 1 och 9 kronor. Kunderna avstår från boendekostnadskalkyl då de har bokat tid för detta ändamål eller har sin finansiering klar.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Avtal om deposition*

Enligt 12 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall handpenning som mäklaren tagit emot utan dröjsmål överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommits i särskild ordning. Ett depositionsavtal utgör en överenskommelse mellan tre parter; köparen, säljaren och mäklaren. Samtliga bör underteckna avtalet. Villkoren och förutsättningarna för depositionen bör regleras (se 2002-02-18:3 i FMNs årsbok för 2002). Det åligger en mäklare att se till att depositionsavtalet står i överensstämmelse med köpekontraktets villkor. Mäklaren skall hantera deponerade medel i enlighet med överenskommelsen.

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat depositionsavtalen i två av de granskade förmedlingsakterna. Genom mäklare Xs egna uppgifter är det klarlagt att depositionsavtalen inte anpassats till respektive uppdrag och att den deponerade handpenningen hanterats i strid med vad som avtalats. På grund av bristerna i avtalen och den felaktiga hanteringen av handpenningen förtjänar mäklare X kritik som i detta fall kan stanna vid ett påpekande.

#### *Besiktningssklausulen*

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen 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 köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen har överförts från den tidigare lagen (1984:81) om fastighetsmäklare till den nu gällande fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14 s. 81 f. jämfört med prop. 1983/84:16 s. 41).

Det åligger en mäklare att klarlägga köpevillkorens innebörd och verka för att båda parter har uppfattat villkoren. Mäklaren skall utforma villkoren i kontraktet på ett sådant sätt att tvister om dess tolkning undviks.

2004-03-24:4

Den påtalade besiktningsklausulen ger inte någon anvisning om vad som avses med allvarligt fel. Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut funnit att klausulen därmed i och för sig får anses oklart formulerad (se 2000-05-24:2 i FMN:s årsbok för 2000). Det betyder att mäklare inte skall ta initiativ till att villkoret används i köpekontrakt mellan privatpersoner och att information skall lämnas om riskerna med villkoret för det fall att parterna framför önskemål om att införa det i ett kontrakt som mäklare medverkar till. Nämnden anser dock att det kan stanna vid detta påpekande.

#### *Räntan*

En mäklare är skyldig att göra deponerade medel räntebärande. Mäklaren har inte någon rätt till den upplupna räntan. Denna skall oavkortad utbetalas till den som får kapitalbeloppet (prop. 1994/95:14 s. 76). Fastighetsmäklarnämnden har accepterat att en mäklare avtalar om att ränta under 100 kr inte behöver utbetalas. Det hör dock till god fastighetsmäklarsed att mäklaren alltid skall lämna uppgift om den ränta som utgått på deponerade medel, oavsett vad som överenskommits om dess betalning. Häri genom får den som har rätt till de deponerade medlen en möjlighet att se i vad mån han även har rätt till ränta vid utbetalningen.

Det är utrett att mäklare X åsidosatt sina skyldigheter vad gäller redovisning av ränta på deponerade medel. Med hänsyn till omständigheterna kan dock hans förseelse anses som ringa.

#### *Fullmakten*

Enligt 15 § fastighetsmäklarlagen får en mäklare inte företräda köpare eller säljare som ombud. Mäklaren får dock 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. I vissa situationer kan mäklaren behöva bistå parterna med att företräda en av dem i någon begränsad rättshandling som är nödvändig för att överlåtelsen skall kunna slutföras, t.ex. att kvittera köpeskillingen i samband med tillträdet, om säljaren då inte är närvarande (prop. 1994/95:14 s. 80 – 81).

Lydelsen av den fullmakt som presenterats i ett förmedlingsuppdrag ger mäklare X rätt att företräda säljaren som ombud i en omfattning som överskrider vad fastighetsmäklarlagen tillåter. Fullmakten har emellertid tillkommit efter överlåtelsen. Av utredningen framgår inte annat än att mäklare X företrätt säljaren genom att underteckna likvidavräkning och köpebrev. En fullmakt skall emellertid utformas så att den endast täcker det begränsade uppdrag som avses. Mäklare X kan inte undgå kritik för att fullmakten inte utformats i överensstämmelse med det uppdrag han haft utan att den gett honom en alltför långtgående rätt att agera som ombud.

#### *Boendekostnadskalkyl*

Fastighetsmäklarnämnden har noterat att köparna avstått från boendekostnadskalkyl i samtliga granskade ärenden. På grund härav har nämnden funnit anledning att erinra om fastighetsmäklarlagens krav i detta avseende.

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

Kalkylen bör omfatta alla kostnader som är av någon betydelse för köparen. Kapitalkostnaderna skall anges med såväl amorterings- och räntebelopp. Dessutom bör kalkylen uppta normala driftskostnader för bl.a. värme, vatten, avlopp, sotning, sophämtning och försäkring. Bestämmelsen har överförts från den tidigare lagen (1984:81) om fastighetsmäklare till den nu gällande fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14 s. 81 jämfört med prop. 1983/84:16 s. 40 f.).

Det förekommer att banker och kreditinstitut tillhandahåller beräkningar av boendekostnader i samband med kreditgivning och vid marknadsföring av bolån. Det finns risk för att dessa kalkyler inte innehåller uppgifter om de faktiska förhållandena på objektet. Om köparen avstår från kalkyl med hänvisning till att kalkyl tillhandahålls eller kommer att tillhandahållas av annan än mäklaren bör mäklaren göra köparen uppmärksam på att det kan förekomma skillnader mellan olika kalkyler.

Det åligger alltid fastighetsmäklaren att tillhandahålla köparen en boendekostnads-kalkyl. Detta gäller även om annan upprättat en sådan kalkyl för köparens räkning. Köparen kan avstå från sin rätt till kalkyl. Eftersom mäklaren har att styrka att ett avstående skett bör mäklaren se till att köparens avstående sker skriftligt i en separat upprättad handling. Fastighetsmäklarnämnden vill också framhålla vikten av att köparen ges möjlighet att ta ställning till ett eventuellt avstående från kalkyl på ett tidigare stadium än vid tecknandet av köpekontraktet, även om den skriftliga bekräftelsen inte sker förrän i samband med köpekontraktet. Det bör slutligen understrykas att det inte är mäklaren som skall ta initiativet till att köparna avstår från sin rätt till kalkyl (jfr. LU 1983/84:10 s 12).

#### *Övrigt*

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

## **2004-03-24:5**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400) fråga om utformning av depositionsavtal**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har med anledning av en anmälan som är riktad mot det företag där mäklare X är anställd och i samband med granskning av en annan mäklare anställd på samma företag tagit initiativ till att granska mäklare Xs agerande i samband med en förmedling.

Mäklare X har inkommit med yttrande och med handlingar som upprättats med anledning av det aktuella förmedlingsuppdraget.

Från de inskickade handlingarna noterar Fastighetsmäklarnämnden följande.

2004-03-24:6

I depositionsavtalet finns följande villkor. *Depositionen sker med anledning av att köpets fullbordan och bestånd gjorts beroende av villkor i köpekontraktets § 15. --- Redovisning av deponerade medel jämte upplupen ränta skall ske så snart det klarlagts om villkoret medför att köpet skall fullföljas eller återgå. --- § 15 köpekontraktet har rubriken Deposition och lyder. Särskilt uppdragsavtal om deposition av handpenningen på fastighetsmäklarens klientmedelskonto skall träffas med anledning av i detta avtal intaget villkor.* Köpekontraktet saknar återgångsvillkor.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Avtal om deposition*

Enligt 12 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall handpenning som mäklaren tagit emot utan dröjsmål överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommit i särskild ordning. Ett depositionsavtal utgör en överenskommelse mellan tre parter; köparen, säljaren och mäklaren. Samtliga bör underteckna avtalet. Villkoren och förutsättningarna för depositionen bör regleras (se 2002-02-18:3 i FMNs årsbok för 2002). Det åligger en mäklare att tillse att depositionsavtalet står i överensstämmelse med köpekontraktets villkor. Mäklaren skall hantera deponerade medel i enlighet med överenskommelsen.

I det aktuella depositionsavtalet anges att köpets fullbordan och bestånd gjorts beroende av ett angivet villkor i köpekontraktet. Köpekontraktet innehåller emellertid inte något återgångsvillkor och i det angivna villkoret hänvisas endast till att avtal om deposition av handpenning skall träffas ”med anledning av i detta avtal intaget villkor”. Det är därför oklart vad parterna avtalat beträffande förutsättningen för depositionen och när redovisningen av deponerade medel skulle ske. Mäklare X kan inte undgå kritik för dessa brister.

Vad som kommit fram i ärendet i övrigt ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

**2004-03-24:6**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om vidare teknisk undersökning samt avsaknad av boendekostnads-kalkyl**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan har köparen av en fastighet som mäklare X förmedlat kritiserat denne och anført att han avrätt henne från att göra en egen besiktning av fastigheten. Till anmälan har fogats ett protokoll från en besiktning som utförts för tecknande av en s.k. säljarförsäkring. Anmälaren har uppgett att hon i samband med kontraktskrivandet och med anledning av texten i punkten 4 i besiktningsprotokollet tog upp frågan

om att på egen bekostnad anlita en egen besiktningsman. Frågan togs upp flera gånger men svaret blev att det inte var nödvändigt.

I besiktningsprotokollet finns följande uppgifter

#### 4. Kontroll av konstruktion

*Gränsvärdet för att konstruktioner av trä, organiskt material skall omfattas av försäkringen är satt till högst 17 % i fuktkvot alternativt 75 % i relativ fuktighet. Detta förutsatt att ej avvikande lukt av mikrobiell karaktär upplevs i konstruktionen.*

*Provhål med fuktmätning har utförts i den påreglade väggkonstruktionen i förrådet på nedre plan.*

*72,4 % i relativ fuktighet noterades.*

*Lukt av mikrobiell karaktär upplevdes i provhålet.*

#### 6. (a) Behov av fortsatt teknisk undersökning / (b) Förslag på åtgärder

6.1 *En kontroll av yttertaget rekommenderas att utföras när taket är fritt från snö och is.*

6.2 *För att utreda orsaken till och omfattningen av den mikrobiella lukten som upplevdes i provhålet i väggkonstruktionen i förrådet, rekommenderas att en vidare teknisk undersökning utförs.*

#### 7. Försäkringssammanställning

*Följande är undantaget från Säljarförsäkring, på grund av innehållet i detta protokoll:*

*Fel och skador samt orsaker till dessa som noterats under punkterna 1 och 2. Skador och orsaker till dessa som noteras under punkten 6. Därför att behov av fortsatt teknisk undersökning föreligger.*

#### Övriga undantag från Säljarförsäkring:

##### 7.1 ---

*Efter undersökning och åtgärd eller kompletterande besiktning kan vad som undantagits genom notering under punkterna 6 och 7, komma att omfattas av försäkringen. För försäkringen gäller dessutom de begränsningar, som framgår av försäkringsvillkoren.*

Mäklare X har förelagts att yttra sig och inkomma med kopior av samtliga handlingar i förmedlingsärendet. Det har konstaterats att individuell boendekostnadskalkyl inte har upprättats.

Mäklare X har yttrat sig och sammanfattningsvis anfört bl.a. följande.

Före kontraktsskrivningen diskuterades huruvida köparen skulle anlita en egen besiktningsman. Han påpekade för henne att en besiktning kostar mellan 6500 – 7000 kr och att en sådan inte innehåller mer än den redan gjorda besiktningen vid vilken det även utförs stickprovsmässiga fuktmätningar. Vid mätning av den aktuella källarväggen framkom värden som understeg gränsvärdet för mikrobiell tillväxt och som enligt besiktningsmannen var helt normala med tanke på byggnadssätt och ålder.

Enligt säljarna fanns inte någon avvikande lukt i huset vid tidpunkten för kontraktsskrivningen. När anmälan efter tillträdet kontaktade honom och berättade vad som inträffat åkte han dit för att titta och något senare kontaktade han en yrkesman för att låta honom inspektera väggen och komma med åtgärdsförslag.

2004-03-24:6

Han kontaktade banken för att kontrollera köparens kreditvärdighet. Han fick då veta att hon enligt bankens bedömning mer än väl hade ekonomiska förutsättningar att köpa ett hus i denna prisklass. På grund av detta gjorde han ingen individuell boendekostnadskalkyl.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Vidare teknisk undersökning*

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

Enligt 16 § samma lag skall fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X borde ha insett att en vidare teknisk undersökning som rekommenderats i besiktningsprotokollet var av väsentlig betydelse för köparen, då detta även hade betydelse för den s.k. säljarförsäkringens omfattning. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X brustit i sin omsorgsplikt då han inte rekommenderat köparen att utföra en vidare teknisk undersökning vilket föreslagits i besiktningsprotokollet. För detta kan han inte undgå varning.

#### *Boendekostnadskalkyl*

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

Att köparen har ekonomiska förutsättningar för att genomföra köpet befriar inte mäklaren från skyldigheten att tillhandahålla köparen en beräkning av dennes boendekostnaderna. Genom att inte tillhandahålla köparen en boendekostnadskalkyl har mäklare X åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning.

#### *Påföljd*

Mäklare X skall meddelas varning för att han brustit i sin omsorgsplikt genom att inte medverka till att köparen lät göra en vidare teknisk undersökning samt för att han inte tillhandahållit henne en boendekostnadskalkyl.

**2004-03-24:7****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift om månadsavgift samt fråga om meddelande till försäkringsbolag om skadeståndskrav****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

**Bakgrund**

Mäklare X förmedlade i oktober 2002 försäljningen av en bostadsrätt i S:s innerstad.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen kritiserat mäklare X för att denne, enligt köparen, uppgett en felaktig månadsavgift samt vägrat att meddela om han anmält det krav som anmälaren framfört till sitt försäkringsbolag.

*Uppgifter från anmälaren*

Anmälaren har sammanfattningsvis uppgett följande.

I objektsbeskrivningen anges att månadsavgiften uppgår till 3 000 kr och i köpeavtalet anges att den uppgår till 3 124 kronor. I december erhöll han sitt första inbetalningskort och till hans förvåning visade det sig att månadsavgiften uppgick till 3 784 kr. Han har uppmanat mäklare X att snarast göra en anmälan till sitt försäkringsbolag för att höra om dess inställning till hans krav på kompensation. Han har trots flera påminnelser inte fått något svar från mäklare X huruvida någon sådan anmälan skett.

Till anmälan har objektsbeskrivningen och köpekontraktet fogats. I objektsbeskrivningen anges bl.a. följande. *Avgift: 3 000 kr/månad.* I köpeavtalet anges bl.a. följande i § 5. *Köparen har inhämtat information från föreningen om kända framtida avgifter, reparationer/ombyggnader etc. samt tagit del av föreningens senaste årsredovisning.* I § 6 står bl.a. följande. *Månadsavgift till föreningen är för närvarande kr 3 124.* Köpeavtalet är undertecknat den 3 oktober 2002 med tillträdesdag den 1 november 2002 eller den tidigare dag varom parterna skriftligen överenskommer.

Anmälaren har inkommit med en skrivelse daterad den 12 augusti 2003 från föreningens ordförande där denne sammanfattningsvis uppger följande. Det är riktigt att mäklare X kontaktade honom inför överlåtelsen och bl.a. förhörde sig om månadsavgiften. Han nämnde för denne att föreningens kutym var att anpassa månadsavgifterna till den av föreningsstämman antagna budgeten. Eftersom föreningsstämman hölls ganska sent på våren 2002 kom avgiftsanpassningen att enbart beröra avgifterna för kvartal tre och fyra. Ökningen blev således ganska hög för de två sista kvartalen 2002 för att anpassa avgifterna till budgeten 2002. Han nämnde i det sammanhanget att kvartalsavgiften skulle komma att anpassas på samma sätt under 2003. Han nämnde även att föreningens kostnader kommer att öka. Han har aldrig varit specifik och utlovat någon framtida sänkning av föreningens kvartalsavgifter vare sig till belopp eller tid.

2004-03-24:7

Anmälaren har kompletterat sin anmälan med en skriftväxling som skett mellan hans ombud och mäklare X och mäklare Xs ombud under januari och februari 2003. Anmälaren har där framfört ersättningskrav p.g.a. att han anser sig ha lidit skada till följd av mäklare Xs agerande. Han har även uppmanat mäklare X att göra en anmälan till sitt försäkringsbolag för att höra om deras inställning till det framställda kravet samt därefter begärt besked från mäklare X huruvida denne har anmält hans krav till försäkringsbolaget. Mäklare X har genom sitt ombud avvisat alla krav från anmälaren. Ombudet har inte lämnat besked huruvida köparens krav vidarebefordrats till försäkringsbolaget.

*Yttrande från mäklare X över anmälan*

Mäklare X har i yttrande till Fastighetsmäklarnämnden sammanfattningsvis anfört följande.

När han tog in lägenheten för förmedling uppgav säljaren att månadsavgiften var 3 000 kr. Han kontrollerade månadsavgiften med bostadsrättsföreningens ordförande som uppgav att avgiften varit för låg under första halvåret 2002 och därför skulle höjas de två sista kvartalen, för att åter sjunka till 3 124 kr från och med 1 januari 2003. Den avgiften står angiven i köpeavtalet och är lika med den avgift som köparen betalar från och med den 25 oktober 2002. Dessa avgiftsförändringar upplystes köparen om av honom. Dagen före kontraktskrivningen kontrollerade han återigen avgiften med ordföranden. Vid tillträdet den 25 oktober gjordes en avräkning på grund av att avgiften betalats kvartalsvis i förskott. Köparen betalade för de 66 dagarna från 25 oktober till 31 december till säljaren 6 872 kr utifrån 3 124 kr per månad. Enligt köplagen har en köpare en skyldighet att kontrollera vad han köper. Av den orsaken uppmanas köparen att ta kontakt med bostadsrättsföreningen. För att säkerställa att köparen verkligen talat med föreningen finns texten i köpeavtalets § 5.

När det gäller en fastighetsmäklares ansvarsförsäkring måste det vara upp till fastighetsmäklaren om han vill utnyttja sin försäkring eller inte. Någon anmälningsplikt föreligger inte. Först när det är klarlagt att fastighetsmäklaren brutit mot sina skyldigheter föreligger ersättningskyldighet.

Mäklare X har inkommit med en skrivelse daterad den 28 augusti 2003 från säljarens sambo. Där uppger denne följande.

Han hade kontakt med föreningens ordförande i augusti 2002 eftersom avgiften hade höjts mer än vad som bostadsrättsinnehavarna hade fått information om av styrelsen. Ordföranden förvissade då honom om att avgiften skulle justeras ned till informerad nivå från och med januari 2003. Vidare angav ordföranden att den temporära avgiftshöjningen 2002 berodde på att kostnaden för renoveringen av stammarna endast belastade sex av årets tolv månader. Från och med 2003 skulle höjningen slås ut på tolv månader vilket således skulle leda till en nedjustering av avgiften. Mäklare X var i anslutning till att förmedlingsuppdraget påbörjades i kontakt med ordföranden och fick samma information.

*Yttrande från branschorganisationerna*

Mäklare X är medlem i Fastighetsmäklarförbundet (FMF). Till förbundet är den privat ansvarsnämnden Fastighetsmarknadens ReklamationsNämnd (FRN) knuten.



Fastighetsmäklarnämnden har efter remiss erhållit ett yttrande från FMF, daterat den 10 november 2003, där bl.a. följande uppgifter lämnas.

Skaderegleringen av ett anmält ärende sker efter överenskommelse med Länsförsäkringar i FRN. En missnöjd köpare eller säljare kan anmäla en FMF-ansluten mäklare till FRN för prövning av visst ärende. Skulle nämnden därvid fastställa mäklarens skuld och besluta om att ersättning skall erläggas till anmälaren, är mäklaren enligt FMF:s stadgar skyldig att underkasta sig beslutet. Vid sådant förhållande kan försäkringsskyddet tas i anspråk.

Fastighetsmäklarnämnden har i remiss till FRN bett nämnden *dels* att kommentera uppgiften att mäklare anslutna till FMF först måste vända sig till FRN innan ansvarsförsäkring kan tas i anspråk och att missnöjd säljare eller köpare med skadeståndsanspråk alternativt kan vända sig till FRN *dels* om dess syn på om en mäklare bryter mot god fastighetsmäklarsed om han vägrar att vidarebefordra en missnöjd köpares skadeståndsanspråk till FRN eller försäkringsbolaget.

Av FRN:s svar från den 3 november 2003 framgår att nämnden anser att det med tanke på de nackdelar en talan vid domstol kan leda till för den enskilde är viktigt att fastighetsmäklaren verkar för att skadeståndskrav kanaliseras till FRN. Den enskilde är dock inte beroende av att gå via mäklaren. I de allra flesta fall vänder sig den enskilde direkt till nämnden med sitt skadeståndskrav. FRN har vidare anfört följande.

Det är viktigt att göra klart vad som är ett skadeståndsanspråk. I samband med ett fastighetsköp finns det många moment som på ett eller annat sätt kan leda till missnöje. Den missnöjde kan mer eller mindre artikulera framföra detta missnöje personligen eller per telefon. I ett sådant fall bör mäklaren enligt nämndens mening – om det inte rör sig om helt ogrundade krav – framföra att den missnöjde har möjlighet att få ett eventuellt skadeståndskrav prövat av FRN. Något annat kan knappast krävas av mäklaren i detta skede. Det kan t.ex. inte krävas av mäklaren att han skall behöva formulera den missnöjdes krav; först när den enskilde framför ett skriftligt krav kan det bli aktuellt att mäklaren agerar mera aktivt.

Har den enskilde själv framfört opreciserade klagomål i skrift, är det inte säkert att det skall uppfattas som ett skadeståndskrav. Är mäklaren osäker kan han be den enskilde förtydliga sig. Om det inte kommer något förtydligande bör mäklaren kunna betrakta frågan som utagerad. Det är naturligtvis inget som hindrar att mäklaren redan i detta skede vänder sig till FRN och begär prövning, men mäklaren kan knappast förebrås om han inte gör det.

Har den enskilde i sin skrivelse varit konkret och tydlig och framfört ett något så när tydligt krav eller har ett anlitat ombud skriftligt framfört krav och grunder för dessa, bör enligt FRN:s mening mäklaren omedelbart med ett följebrev skicka handlingarna till FRN och begära nämndens prövning. I dessa fall anser nämnden att det strider mot god fastighetsmäklarsed om mäklaren vägrar att vidarebefordra skadeståndskravet till FRN.

Fastighetsmäklarnämnden har efter remiss erhållit ett yttrande även från Mäklarsamfundets Disciplinnämnd, daterat den 1 december 2003. Där sägs bl.a. följande.

2004-03-24:7

Mäklarsamfundet anser att man inom ramen för god fastighetsmäklarsed kan kräva att en fastighetsmäklare också gör en skadeanmälan om en missnöjd kund kräver ersättning för förmögenhetsskada. Oaktat att skadeståndsansättning från försäkringsbolaget betalas utan avdrag för mäklarens självrisk, har det vid några tillfällen förekommit att mäklare varit av den uppfattningen att om kravet understiger mäklarens egen självrisk så behöver skadeanmälan inte ske. En praktisk syn på detta är naturligtvis att om mäklare, ehuru han inte har rätt att medge skada enligt försäkringsvillkoren själv, avser att lösa en uppkommen skada inom ramen för självrisken kan detta inte anses vara ett brott mot skyldigheten att anmäla försäkringsskada. Däremot kan man inte anse att det föreligger någon rätt för mäklaren att undandra sig en prövning av ett skadeståndsanspråk genom att undandra sig skadeanmälan, även om skadan skulle understiga mäklarens självrisk.

#### *Yttrande från mäklare X över remissvaren*

Mäklare X har i anledning av FRN:s yttrande anfört bl.a. följande.

När Fastighetsmäklarnämnden utvecklar vad som är god fastighetsmäklarsed måste det gälla alla fastighetsmäklare. Det skulle vara olyckligt om god fastighetsmäklarsed skulle utvecklas olika för olika fastighetsmäklare inom fastighetsmäklarkåren. I FRN:s remissvar pekar nämnden på den situation där en enskild eller hans ombud i en skrivelse till fastighetsmäklaren varit konkret och tydlig och framfört tydliga krav och grunder. I ett sådant fall skulle fastighetsmäklaren bryta mot god fastighetsmäklarsed om han inte omedelbart begärde nämndens prövning. Detta synsätt är ett avsteg från vad FMF och det då aktuella försäkringsbolaget var överens om då FMF 1993 förhandlade med bolaget för att tillskapa ett bättre försäkringsskydd för sina medlemmar. Båda parter ansåg det självklart att fastighetsmäklaren skulle ha samma rätt som motparten – att anlita ombud. Det borde därför inte strida mot god fastighetsmäklarsed om fastighetsmäklarens ombud för fram fastighetsmäklarens grund för sin uppfattning till motpartens ombud. Många ärenden avslutas på detta sätt. Det viktigaste måste vara att föra en dialog och att vilja lösa den uppkomna konflikten finns. Så länge den dialogen sköts på ett riktigt och ändamålsenligt sätt kan det inte strida mot god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklarens motpart kan när som helst vända sig till FMN, FRN eller allmän domstol varför någon rättssäkerhet inte sätts i fara. Det borde gagna alla parter att man först för en öppen dialog. Det är vanligtvis först då man kan veta om det finns en saklig grund för ett krav.

#### *FRN:s komplettering*

FRN har den 15 januari 2004 och i anledning av mäklare Xs yttrande gjort följande nyansering av sitt uttalande.

Har den enskilde i sin skrivelse varit konkret och tydlig och framfört ett något så när tydligt krav eller har ett anlitat ombud skriftligt framfört krav och grunder för dessa bör enligt nämndens mening mäklaren, själv eller genom ombud, kunna i skrift bemöta det krav som framställts och grunden för dessa. Om det efter skriftväxling visar sig att den enskilde vidhåller sitt krav skall mäklaren utan dröjsmål med ett följebrev skicka handlingarna till FRN och begära nämndens prövning. I dessa fall anser nämnden att det strider mot god fastighetsmäklarsed om mäklaren vägrar att vidarebefordra skadeståndskravet till FRN.

*Komplettering från mäklare X*

Med anledning av FRN:s kompletterande svar har mäklare X inkommit med skrivelse daterad den 22 mars 2004 av vilken det bl.a. framgår att han nu vidarebefordrat anmälares skadeståndskrav till FRN och till försäkringsbolaget.

**Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

Enligt 16 § skall, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, fastighetsmäklaren ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köpare före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

Enligt 20 § skall fastighetsmäklaren om han uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 11-19 §§, ersätta skada som till följd av detta drabbar köparen eller säljaren. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

Om fastighetsmäklaren har betalat skadestånd till köparen på grund av skada som köparen har tillfogats genom att fastigheten avviker från vad köparen har haft anledning att räkna med, kan mäklaren kräva tillbaka skadeståndet från säljaren i den mån också säljaren är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam.

*Uppgift om månadsavgiften*

I köpeavtalet anges att månadsavgiften ”för närvarande” är 3 124 kr. Kontraktet är undertecknat den 3 oktober 2002 med tillträdesdag 1 november eller tidigare. Det är ostridigt i ärendet att månadsavgiften det sista kvartalet 2002 inte var 3 124 kr. Uppgiften i köpeavtalet är därför felaktig och mäklare X kan inte undgå att varnas för denna felaktighet.

*Skadeståndsanspråket*

Den aktuella överlåtelsen ägde enligt ovan rum hösten 2002. I ärendet har framkommit att skadeståndsanspråk riktades mot mäklare X i januari 2003. Av skriftväxlingen mellan anmälares ombud och mäklare X och mäklare Xs ombud framgår att anmälares ställt ett klart och tydligt skadeståndskrav och även angett grunderna för detta samt bett mäklare X anmäla kravet till försäkringsbolaget.

Mäklare X är medlem i FMF. Av yttrande från FMF och FRN framgår att mäklare som är anslutna till FMF omedelbart skall skicka ett skadeståndskrav till FRN och begära nämndens prövning om den enskilde i sin skrivelse varit konkret och tydlig och framfört ett något så när tydligt krav eller om ett anlitat ombud skriftligt framfört krav och grunder för dessa. Mäklarsamfundet har i sitt yttrande uppgett att det inom ramen för god fastighetsmäklarsed kan krävas av en mäklare att han gör en skadeanmälan om en missnöjd kund kräver ersättning för förmögenhetsskada. Mot bakgrund

2004-03-24:8

av vad som således anförts från branschen finner Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X skulle ha anmält ersättningskravet till FRN omedelbart och inte drygt ett år efter det att anspråket riktats mot honom. Genom sin underlåtenhet att agera i tid har han på ett allvarligt sätt agerat i strid med god fastighetsmäklarsed.

Anmälaren har även begärt besked från mäklare X om han har framfört ersättningskravet till sitt försäkringsbolag och har för Fastighetsmäklarnämnden uppgett att mäklare X vägrat lämna besked om detta. Mäklare X har inte visat eller ens påstått i sina yttranden att han lämnat något besked. Nämnden finner det anmärkningsvärt att mäklare X, även om han varit av den uppfattningen att ersättningsanspråket varit oberättigat eller önskat fortsätta en dialog med anmälaren om anspråket, ändå inte lämnat det begärda beskedet. Hans underlåtenhet härvidlag måste även den anses på ett allvarligt sätt strida mot god fastighetsmäklarsed.

#### *Påföljd*

Mäklare X skall varnas för den felaktiga uppgiften angående månadsavgiften i köpeavtalet och för att han dröjt för länge med att se till att anmälarens ersättningskrav kommit att överlämnas till försäkringsbolagets prövning.

En ledamot är skiljaktig och anför följande.

Av handlingarna framgår att bostadsrättsföreningen vid årsstämman under våren 2002 beslutat om månadsavgiften för nämnda år. Det är klarlagt att beslutet innebär att avgiften per månad under 2002 är 3 124 kr, d.v.s. det belopp som mäklare X har infört i köpekontraktet. Avgiften erlades dock med ett lägre belopp under första halvåret och ett högre belopp under andra halvåret. Denna hantering av månadsavgiftens storlek per år får anses vara något ovanlig.

Jag anser att mäklare X skall kritiseras för att han inte på ett tydligt sätt informerade köparen om hur månadsavgifterna hanterades av föreningen, särskilt med tanke på den något ovanliga hantering som föreningen tillämpade. Jag anser dock att en varning i denna del av ärendet framstår som en för sträng påföljd. I övrigt delar jag nämndens mening.

**2004-03-24:8**

### **Saken: Omprövning av beslut om avregistrering den 16 mars 2004**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden upphäver sitt beslut den 16 mars 2004 att avregistrera mäklare X och meddelar i stället mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har i beslut den 16 mars 2004 (dnr ---) avregistrerat fastighetsmäklaren X. Av nämndens beslut framgår att mäklare X förekom år 2002 i ett ärende (dnr ---) avseende restförda skulder om 78 076 kr. Vid kontroll med kronofogdemyndigheten i maj 2003 uppmärksammade nämnden att mäklare X var restförd för skulder om 1 867 359 kr. I februari 2004 inkom mäklare X med uppgift om att

han genom avtal med FöreningsSparbanken skulle reglera sin skuld senast den 29 februari. Nämnden förelade mäklare X att inkomma med bevis om betalning senast den 3 mars. Något bevis om betalning inkom inte varvid nämnden den 12 mars kontrollerade mäklare Xs skuldsättning med kronofogdemyndigheten. Skulden uppgick då till 1 936 917 kr. Av nämndens beslut den 16 mars framgår även att nämnden företagit en särskild granskning avseende fem förmedlingsuppdrag som mäklare X haft under år 2002 och därvid funnit brister i följande avseenden. Ett skriftligt uppdragsavtal saknas, ensamrättstid om sex månader har angivits i ett fall, i två fall saknas boendekostnadskalkyler och i en objektsbeskrivning saknas uppgift om taxeringsvärde. Nämnden fann i sitt beslut att vad som hade framkommit om mäklare Xs skuldsättning och de brister som uppmärksammats i de granskade förmedlingsuppdragen innebär att han inte kunde anses uppfylla de krav som ställs för att få vara registrerad som fastighetsmäklare.

Mäklare X har den 18 mars 2004 inkommit med kopia av brev från FöreningsSparbankens Kundinkasso AB till Kronofogdemyndigheten. Av brevet daterat den 26 februari 2004 framgår att ärendet avseende mäklare X återkallas. Den 22 mars uppgav kronofogdemyndigheten på förfrågan från Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X inte längre var restförd för skulder hos kronofogdemyndigheten.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att mäklare X har inkommit med nya uppgifter och därmed kompletterat utredningen avseende skuldsättningen i väsentliga delar. Nämnden finner, med hänsyn till vad som nu framkommit om att mäklare X inte längre är restförd för skulder, att det finns anledning att ompröva beslutet om avregistrering den 16 mars 2004.

Även om mäklare Xs tidigare skuldsättning ger anledning att ifrågasätta hans redbarhet och lämplighet som fastighetsmäklare, finner Fastighetsmäklarnämnden - med hänvisning till att mäklare X inte längre är restförd hos kronofogdemyndigheten - att det kan stanna vid varning för vad som ligger honom till last. Nämnden kommer emellertid att genom fortsatt kontakt med kronofogdemyndigheten kontrollera mäklare Xs eventuella framtida skuldsättning och i övrigt följa hans verksamhet som fastighetsmäklare.

### **2004-04-21:1**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om dröjsmål med betalning av handpenning samt rätt till återgång av köpet**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

2004-04-21:1

## **Bakgrund**

Mäklare X förmedlade i juli 2003 försäljningen av en fastighet i Skåne. Säljaren har i en anmälan kritiserat mäklare X för bl.a. vad säljaren anser vara bristande bevakning av att handpenningen inbetalats i rätt tid samt bristande information om köparens dröjsmål med betalningen av handpenningen. Säljaren anför bl.a. följande.

Köpekontrakt tecknades den 15 juli 2003 med tillträdesdag den 1 september. När tillträdesdagen närmade sig vidtog han åtgärder för att ställa i ordning fastigheten vilket innebar att en del inventarier transporterades bort och att flyttstädning påbörjades. Efter den 15 juli hade han inte kontakt med mäklare X eller hans medhjälpare förrän den 16 augusti då han fick ett meddelande på sin mobiltelefon om att ”köparen brutit kontraktet”. Vid kontakt med mäklare X den 18 augusti framkom att denne missat att bevaka inbetalning av handpenning på grund av semester.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och anför bl.a. följande.

I e-mail den 18 juli 2003 meddelade köparen att han ännu inte hade fått lån utan behövde ytterligare tid för att ordna detta. Denna skrivelse bedömdes inte som hävning. I e-mail den 14 augusti meddelade köparna att de inte avsåg att köpa huset då de inte erhållit lån. Någon handpenning hade inte blivit inbetald av köparen, vilket han på grund av semester inte tidigare hade kontrollerat.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av köpekontraktet och depositionsavtalet.

I §2 köpeavtalet, undertecknat den 15 respektive den 17 juli 2003, anges att köparen skall betala handpenning om 45 000 kr senast den 23 juli och kontant på tillträdesdagen 440 000 kr. Enligt §3 skall köparen omgående ansöka om nya lån enligt §2. Har lån ej beviljats senast den 22 juli kan köparen häva köpet och omgående få tillbaka hela handpenningen, utan skadeståndsanspråk från någon av parterna. Sådan begäran om hävning skall göras skriftligt och vara säljaren tillhanda senast den 28 juli med kopia till FöreningsSparbankens Fastighetsbyrå. Köpeavtalet innehåller även i §12 ett villkor om besiktning med rätt för köparen att senast den 5 augusti begära återgång av köpet.

Enligt depositionsavtalet, undertecknat den 15 juli respektive den 17 juli 2003, har parterna överenskommit att köparens handpenning skall deponeras på handläggande fastighetsmäklares konto för klientmedel.

## **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

En fastighetsmäklare har inte något självständigt ansvar för att köparen verkligen erlägger handpenningen. Det åligger dock en mäklare, som åtagit sig att förvalta pengarna på sitt klientmedelskonto, att kontrollera om betalning influiter vid sista betalningsdag och att vid utebliven betalning omedelbart meddela säljaren. Mäklare X har först när köparen den 14 augusti 2003 meddelade honom att han inte

kunde erhålla lån, kontrollerat om handpenningen - som skulle ha betalats senast den 23 juli - hade inkommit eller inte. Fastighetsmäklarnämnden anser att den kontrollen borde ha skett tidigare, i nära anslutning till sista betalningsdag. Nämnden anser att mäklare X har brutit mot god fastighetsmäklarsed genom att dröja till dess att säljaren hörde av sig i mitten av augusti.

Mäklare X har uppgett att köparen den 18 juli 2003 meddelade honom att han inte fått lån ännu utan behövde mer tid. Mäklare X har således uppmärksammat på att det kunde finnas risk för att köparen inte kunde få något lån och därför kunde tänkas vilja åberopa sin rätt till återgång av köpet. Vid sådant förhållande borde han ha erinrat köparen att om lån inte erhållits senast den 22 juli kunde köpet gå åter utan skadeståndsanspråk, men att skriftlig begäran därom i så fall måste vara säljaren tillhanda senast den 28 juli. Det e-postbrev som mäklare X uppgett att köparen skickat den 14 augusti om att de inte avsåg att köpa huset utgör därför inte grund för återgång av köpet med stöd av köpekontraktet vilket mäklare X borde ha informerat parterna om. Det finns inga uppgifter om att så skett. Snarare framgår det av mäklare Xs egna uppgifter att han synes vara av den uppfattning att köparna hade rätt att frånträda köpet. Han har dock inte presenterat någon överenskommelse som visar att parterna har förlängt tiden för återgångsrätten. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att inte ge parterna erforderlig information om vad som gällde i fråga om rätten till återgång av köpet. För detta skall han varnas.

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

#### *Påföljd*

Mäklare X har åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att inte kontrollera om köparen erlagt handpenning vid betalningsfristens utgång och för att han inte informerat säljaren därom. Mäklare X har även åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att inte ge parterna erforderlig information om vad som gällde i fråga om rätt till återgång av köpet. För detta skall han varnas.

## **2004-04-21:2**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

##### *Brott mot aktiebolagslagen*

I en anmälan från Polismyndigheten i Ö:s län framkom att mäklare X åtalats för brott mot aktiebolagslagen. Sedermera har Fastighetsmäklarnämnden fått del av en dom från L:s tingsrätt daterad den 4 december 2003. Av domen framgår att mäklare X är ensam ägare och styrelseledamot i mäklarforetaget A och dömdes för brott mot aktiebolagslagens låneförbud för uttag hos bolaget i augusti, september och oktober 1998.

2004-04-21:2

Påföljden blev 50 dagsböter å 1 000 kr. Domen har inte överklagats. Tingsrätten anför i sin dom bl.a. följande.

Beträffande de uttag som mäklare X angett vara löneuttag framgår det av utredningen i målet att pengarna har överförts till hans privata konto varefter de har förbrukats. Dessa transaktioner kan inte anses vara något annat än förbjudna lån från bolaget. Mäklare X skall därför dömas för brott mot aktiebolagslagens låneförbud såvitt avser dessa punkter.

#### *Skatterevision*

Fastighetsmäklarnämnden har vidare fått del av omprövningsbeslut från Skattemyndigheten i L avseende mäklare X och mäklarfirmen A. Besluten är daterade den 26 april 2000 respektive den 27 april 2000 och avser taxeringsåren 1998-1999. Av besluten framgår bl.a. följande.

Skattemyndigheten beslutade att påföra mäklare X ytterligare inkomst av tjänst med 20 000 kr för taxeringsåret 1998 och 150 000 kr för taxeringsåret 1999. Vidare beslutade skattemyndigheten att påföra skattetillägg med 40 % av den skatt som belöpte på höjningsbeloppen.

I motiveringen angavs bl.a. följande. Skatterevision har gjorts hos mäklarfirmen A. Mäklare X är styrelseledamot och aktieägare i bolaget. Vid granskning har framkommit omständigheter som berör hans inkomstdeklarationer för taxeringsåren 1998-1999. Vid granskningen har framkommit att inte alla intäkter har redovisats och att beskattning ska ske för ett förbjudet lån. Oriktig uppgift har lämnats både vad gäller förbjudna lån och provisionsintäkter. Förutsättning att påföra skattetillägg föreligger därför.

Avseende mäklarfirmen A beslutade skattemyndigheten att för taxeringsår 1998 höja inkomsttaxeringen med 35 000 kr samt att påföra skattetillägg med 40 % av den skatt som belöpte på höjningsbeloppet. För 1999 beslutade skattemyndigheten att medge bolaget ytterligare avdrag för lönekostnader om 4 000 kr, samt att påföra arbetsgivaravgifter om 5 584 kr för november 1997 och 15 921 kr för november 1998. För september 1996 påfördes utgående moms med 2 000 kr och skattetillägg om 400 kr; för oktober 1996 medgavs inte avdrag för ingående moms om 10 662 kr och skattetillägg påfördes med 2 132 kr; för november 1996 minskades ingående moms med 8 750 kr och skattetillägg påfördes med 1 750 kr; utgående moms påfördes för november 1997 med 4 000 kr och skattetillägg med 800 kr; ytterligare utgående moms om 10 000 kr påfördes perioden november 1998 samt skattetillägg om 2 000 kr.

Skattemyndighetens beslut har vunnit laga kraft.

#### *Mäklare Xs yttrande*

Mäklare X har låtit sin advokat yttra sig över tingsrättens dom och denne har i inlägga skrivit bl.a. följande.

”Även om tingsrätten i huvudsak delade din uppfattning och ogillade större delen av åtalet har jag för egen del den uppfattningen att detta även skulle ha skett för de båda andra beloppen då det rörde sig om löneuttag. \_ \_ \_ Då det enligt min mening inte



skulle ha varit möjligt att få prövningstillstånd i hovrätten inom detta begränsade avsnitt gav jag dig rådet att inte överklaga domen. \_ \_ \_ ”

Vidare har mäklare X inkommit med yttrande över skattemyndighetens beslut. Han anför bl.a. följande.

Han har varit yrkesverksam sedan 1969, och har de senaste åren haft ansvaret för miljardutförsäljningar från olika statliga bolag samt har pågående uppdrag för både börsnoterade och statliga fastighetsbolag. Han har ett omvittnat gott förtroende hos betydande uppdragsgivare samt inte minst hos de banker och kreditinstitut vars tjänster tas i anspråk vid genomförandet av de anförtrodda uppdragen. Vidare har han aldrig haft några betalningsanmärkningar eller oreglerade skulder till staten.

#### *Särskild granskning*

I anledning av anmälan från polismyndigheten beslutade Fastighetsmäklarnämnden att granska ett antal förmedlingsuppdrag som mäklare X haft under 2002. Nämnden har inte uppmärksammat något som ger anledning till kritik från denna granskning.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 6 § fastighetsmäklarlagen krävs för att en fastighetsmäklare skall bli registrerad att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Av 8 § framgår att Fastighetsmäklarnämnden skall återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Ett beslut om återkallelse gäller omedelbart. Om det kan anses vara tillräckligt, får Fastighetsmäklarnämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning.

Bestämmelserna har i huvudsak överförts från 1984-års lag om fastighetsmäklare. I förarbetena (prop. 1983/84:16 s. 33) anfördes bl.a. följande.

Givetvis bör registreringen återkallas, om mäklaren har gjort sig skyldig till förmögenhetsbrott under utövandet av mäklarsysslan. Även sådana förmögenhetsbrott som har begåtts vid sidan av mäklarverksamheten bör kunna föranleda återkallelse. Detsamma gäller beträffande allvarliga skattebrott.

I förarbetena till nuvarande fastighetsmäklarlag (prop. 1994/95:14 s. 69) anfördes bl.a. följande.

Det ligger i sakens natur att sådana omständigheter som, utan att de direkt är hänförliga till mäklarens yrkesverksamhet, skall kunna föranleda avregistrering eller varning måste vara av allvarligt slag. Som exempel kan nämnas bedrägeribrott, tillgreppsbrott och ekonomisk brottslighet.

Den brottslighet som mäklare X har dömts för är av allvarligt slag och är direkt hänförlig till hans fastighetsmäklarrörelse. Av skattemyndighetens beslut, som inte har överklagats eller ifrågasatts av mäklare X i hans yttrande till Fastighetsmäklarnämnden, framgår att mäklare X lämnat oriktiga uppgifter beträffande bl.a. provisionsintäkter. Nämnden finner med hänvisning till vad som framkommit att det finns anledning att ifrågasätta mäklare Xs lämplighet som fastighetsmäklare. De omständigheter som föranledde tingsrätten att döma mäklare X till brott mot aktiebolagslagens låneförbud ligger emellertid nu nära sex år tillbaka i tiden. Mäklare X har inte heller under sin tid som registrerad fastighetsmäklare anmälts till nämnden och vid den

2004-04-21:3

särskilda granskningen har inte heller framkommit något som ger anledning till kritik. Nämnden stannar därför vid att meddela mäklare X varning.

### **2004-04-21:3**

#### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift om månadsavgiften för en bostadsrätt samt om öppen spis**

##### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

##### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en köpare kritiserat mäklare X för att denne, enligt köparen, har uppgett en felaktig månadsavgift i objektsbeskrivningen och underlåtit att upplysa henne om att det råder eldningsförbud i öppna spisen.

Anmälaren har sammanfattningsvis uppgett följande.

I objektsbeskrivningen anges att månadsavgiften uppgår till 3 107 kr samt att det i lägenheten finns en öppen spis. Spisen finns dessutom avbildad på objektsbeskrivningens framsida. Vid visning av lägenheten i oktober 2003 där även säljaren var närvarande, uppgav mäklare X att avgiften tillfälligt höjts, men att höjningen bara sträckte sig året ut. Säljaren uppgav på direkt fråga att den i lägenheten befintliga öppna spisen fungerade. Efter samtal med föreningens ordförande framkom att avgiftshöjningen sträcker sig till den 30 juni 2004. Efter avtalsslut och inflyttning har framkommit att den öppna spisen inte fungerar och att mäklare X blivit informerad om eldningsförbud i fastigheten. Mäklare X har marknadsfört spisen som "eventuellt fungerande" trots att han fått uppgift om eldningsförbud i fastigheten. Om han inte varit säker på huruvida spisen fungerar har han med ett telefonsamtal kunnat beställa besiktningssprotokoll.

Anmälaren har bl.a. bilagt en kopia av informationsbrev, daterat den 27 maj 2003, från föreningen i vilket det anges att den temporära avgiftshöjningen sträcker sig till och med 30 juni 2004.

Mäklare X har i yttrande till Fastighetsmäklarnämnden sammanfattningsvis anfört följande.

Det gjordes en skorstensbesiktning 1996. Säljaren har aldrig sett besiktningresultatet. Där står det att den öppna spisen är otät, men det står inte att det är förbud att elda. I december 2003, efter det att anmälaren tillträtt lägenheten, har det gjorts en ny besiktning, där står att "otätheterna i skiljeväggarna medför risk för brand". Han vidhåller å det bestämdaste att han sagt till alla spekulanter att det kan finnas vissa oklarheter rörande funktionsdugligheten av den öppna spisen. I ett snarlikt ärende från Svea hovrätt den 3 oktober 2003 sägs att en köpare "måste räkna med otäta rökkanaler när man köper ett hus byggt 1936". Det hus där bostadsrätten finns är byggt 1932.

Beträffande den temporära höjningen av månadsavgiften, har säljaren aldrig visat honom informationsbrevet från den 27 maj 2003. Hon har däremot sagt att det är ca ett halvt år kvar av den årslånga 10-procentiga höjningen vilket han upplyste alla spekulanter om. Dessutom mailade köparen honom och bad om telefonnummer till ordföranden i föreningen. Anledningen var att hon ville diskutera föreningens ekonomi. Han vet också att hon talade med ordföranden. Det förvånar honom mycket om hon inte frågade om bl.a. längden på avgiftshöjningen.

Mäklare X har till sitt yttrande fogat bl.a. en skriftväxling han haft med anmälaren. Där skriver han att säljaren vidhåller att hon aldrig blivit informerad om att det har funnits ett eldningsförbud eller är eldningsförbud i den öppna spisen och hon har således eldat i den hela tiden. När han hade visning vid ett tidigare tillfälle var det en fin brasa i spisen.

Vidare har mäklare X inkommit med kopia av ett fax avsänt till annan spekulant den 3 oktober 2003 i vilket sägs bl.a. följande. *Månadskostnaden är som jag sa igår, höjd med 10% under ett år dvs den är nu 3 418, och det återstår ca 6 månader, varefter den skall återgå till 3 107 igen.*

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, fastighetsmäklaren ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köpare före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten. Bestämmelsen har överförts oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. I förarbetena (prop.1983/84:16 s. 37 ff.) sägs följande om mäklarens upplysningsskyldighet.

... en allmän *upplysningsskyldighet* som innebär att mäklaren måste informera köpare eller säljare om vad han själv vet som är av betydelse i det aktuella fallet. Detta innebär att mäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han har fått av den ena kontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av sådana uppgifter innan han vidarebefordrar dem. Detta betyder exempelvis att mäklaren inte har rätt att okritiskt förmedla påståenden av säljaren rörande fastighetens skick.

Som har berörts i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.2) har mäklaren inte någon skyldighet att mera ingående undersöka fastighetens storlek och faktiska skick. Det åligger däremot mäklaren att upplysa köparen om fel som han känner till, i varje fall om felet inte är uppenbart för var och en som beser fastigheten.

### *Månadsavgiften*

Månadsavgiften får anses vara en synnerligen viktig faktor vid köp av en bostadsrätt. I ärendet är klarlagt att det i objektsbeskrivningen för den aktuella bostadsrätten angetts en lägre månadsavgift än den som var aktuell vid förmedlingstillfället och ca åtta månader framåt. Det finns visserligen inte anledning att ifrågasätta mäklare X uppgift om att han vid visning har upplyst spekulanter om att det föreligger en temporär avgiftshöjning som sträcker sig ca ett halvt år framåt. Han har dock i objektsbeskrivningen lämnat en oriktig uppgift om månadsavgiften trots att han känt till det rätta förhållandet. Detta strider mot god fastighetsmäklarsed och motiverar en varning.

2004-04-21:4

### *Uppgiften om den öppna spisen*

En öppen spis är för många en faktor som påverkar deras intresse av ett utannonserat objekt. En korrekt uppgift i marknadsföringen om en befintlig öppen spis är därför viktig inte bara för det köprättsliga ansvaret. Alla som tar del av marknadsföringen av ett objekt har ett berättigat intresse av att de uppgifter som lämnas är riktiga.

Mäklare X har uppgett att han kände till att det vid en undersökning 1996 framkommit att den öppna spisen var otät. I objektsbeskrivningen har han angett att det finns en öppen spis, men har inte nämnt att den var otät. En reservationslös uppgift om att det finns en öppen spis kan lätt uppfattas som att den också är funktionsduglig. Det har därför ålegat mäklare X att i objektsbeskrivningen även ange att det finns en uppgift om att spisen var otät. Att säljaren har eldat utan att hon eller mäklare X upplevt något problem förändrar inte det faktum att det finns en uppgift från tidigare undersökning om att spisen var otät.

Mäklare X har uppgett att han sagt till alla spekulanter att det kan finnas vissa oklarheter rörande funktionsdugligheten av den öppna spisen. Han kan dock inte genom en sådan information komma ifrån sitt ansvar för att han inte i objektsbeskrivningen informerat om att den öppna spisen var otät.

Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X i fråga om uppgiften om den öppna spisen har åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Detta motiverar en varning.

### *Påföljd*

Mäklare X skall varnas för den oriktiga uppgiften om månadsavgiften och för att han inte vid uppgiften i objektsbeskrivningen om att det fanns en öppen spis också informerat om att den var otät.

## **2004-04-21:4**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

Av två omprövningsbeslut från Skattemyndigheten i L daterade den 12 december 2002 och inkomna till Fastighetsmäklarnämnden den 27 augusti 2003 framgår bl.a. följande.

Skattemyndigheten beslutade att höja mäklare Xs inkomst av tjänst avseende inkomsttaxeringarna 2001 och 2002 med 133 835 kr respektive 110 325 kr samt att påföra skattetillägg med 40 % på höjningsbelopp om sammanlagt 240 301 kr. Samtidigt sänktes inkomstskatten för mäklarföretaget A år 2002 samt påfördes bolaget ytterligare mervärdesskatt och arbetsgivaravgift för 2000 och 2001. Bolaget påfördes även skattetillägg.

I motiveringarna till besluten angavs sammanfattningsvis bl.a. följande. Skattemyndigheten har gjort revision hos mäklarföretaget A i vilket mäklare X äger samtliga aktier, varvid det har framkommit att bolagets resultat belastats med kostnader hänförliga till mäklare Xs privata levnadskostnader för bl.a. möbler, parkerings- och fortkörningsböter, tidskrifter, semesterresor och restaurangnotor under åren 2000 och 2001 med totalt 240 301 kr. De redovisade omständigheterna har inte framgått av lämnade deklARATIONER eller andra skriftliga meddelanden varför oriktig uppgift föreligger. Skäl för eftergift av skattetillägg har inte framkommit.

Enligt Skattemyndigheten i L har omprövningsbesluten inte överklagats. Vidare har enligt myndigheten samtliga skatter och tillägg hänförliga till omprövningsbesluten betalats.

Åklagarkammaren i L har inkommit med beslut daterat den 17 mars 2004 av vilket det framgår att förundersökningen avseende mäklare X läggs ned då skattebrott inte kan styrkas.

I anledning av skattemyndighetens beslut initierade Fastighetsmäklarnämnden ett tillsynsärende avseende mäklare X. Nämnden förelade mäklare X att yttra sig över skatterevisionen och att inkomma med en förteckning över genomförda förmedlingsuppdrag under år 2003.

Mäklare X har i yttrande till Fastighetsmäklarnämnden uppgett sammanfattningsvis följande.

Han har inte haft några förmedlingsuppdrag under år 2003 på grund av sjukdom. När det gäller skattemyndighetens omprövningsbeslut har han inte lämnat några erinringar mot myndighetens ändringsförslag i granskningspromemorian. Denna underlåtenhet beror dock inte på att han inte har några invändningar mot beskattningsförslaget. Anledningen är istället att han sedan november 2002 varit sjukskriven. Skulle han ha överklagat skattemyndighetens beslut finns möjligheten att hans överklagande skulle ha bifallits. Skattemyndigheten har inte bevisat att det förelegat några direkt påvisbara felaktigheter. Det kan vidkännas att det beträffande vissa kostnader som har bokförts i bolaget kan uppstå tveksamhet om det är fråga om kostnader av privat karaktär eller kostnader som är hänförliga till verksamheten. I några fall har han direkta invändningar mot skattemyndighetens ställningstaganden. Det gäller frågan om kostnader för prenumeration för vissa tidskrifter, representationskostnader, bostadsförmån samt frågan om påfört skattetillägg.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

I förarbetena till lagen (se prop. 1994/95:14 s. 66) anges att redbarhetsrekvisitetet 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

2004-04-21:5

ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart.

Genom den revision som skattemyndigheten har företagit hos det av mäklare X helägda bolaget mäklarföretaget A har framkommit att mäklare X har lämnat uppgifter till ledning för taxering som skattemyndigheten har befunnit vara oriktiga varför skattemyndigheten beslutat att ompröva tidigare taxeringsbeslut avseende bolaget och honom själv samt att påföra skattetillägg.

Vad som framkommit av skattemyndighetens omprövningsbeslut gör att mäklare Xs redbarhet och lämplighet som mäklare kan ifrågasättas. Fastighetsmäklarnämnden anser dock, främst med hänvisning till att förundersökningen avseende skattebrott lagts ned, att det kan stanna vid en varning.

**2004-04-21:5**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om ränta på deponerade medel och förmedling av uppgift från bostadsrättsförening**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

I anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en köpare kritiserat mäklare X för hans agerande i samband med en förmedling av en bostadsrätt på Ö i S. Anmälaren har sammanfattningsvis uppgett följande.

Hon sökte en lokal som kunde användas som läkarmottagning varför hon kontaktade en fastighetsbyrå som omtalade att de hade en lämplig lokal. Lokalen visades av mäklare X den 15 maj 2003 varvid hon omedelbart bestämde sig. Överlåtelsekontrakt skrevs den 23 maj med en köpeskilling om två miljoner kronor och en handpenning om 200 000 kr som deponerades den 30 maj hos fastighetsbyrån enligt överlåtelseavtalet. Överlåtelsesdatum skulle vara den 1 september. I mitten av juni ringde mäklare X för att höra hur många patienter hon tog emot per dag och hur hennes arbetstider var. Efter några dagar ringde hon upp mäklare X för att höra om det fanns några problem vilket han bestämt förnekade. Han hävdade att allt var i sin ordning. Den 14 augusti ringde mäklare X och meddelade att bostadsrättsföreningen inte hade godkänt henne som köpare. Han sade dock att det var "lugnt" eftersom han och säljaren gick runt bland medlemmarna och bearbetade dem så att de skulle godkänna henne som köpare. Vid telefonsamtal med säljaren (som befanns sig på semester i Frankrike) sade denne att han hade vetat om avslaget i början av juni och att det inte fanns någonting att göra. Hon ringde då mäklare X som hänvisade henne till en person i bostadsrättsföreningen. Denna upplyste henne om att beslutet i föreningen var enhälligt fattat den 13 juni. Vid ett senare samtal upplyste denna henne om att mäklare X hade ringt den 14 augusti och "försökt muta henne med biobiljetter". Vidare hänvisade denna person till föreningens ordförande. Vid samtal med ordföranden den

19 augusti framkom att beslutet var oåterkalleligt och ärendet avslutat för deras del. Den 29 augusti skickade hon ett brev till fastighetsbyrån och begärde pengarna tillbaka. Handpenningen återbetalades men inte räntan om 4 300 kr. Hon anser det skäligt att hon skall erhålla ränta från den 14 juni.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och anfört bl.a. följande.

I samband med att handpenningen återbetalades den 31 augusti 2003 utbetalades endast 100 kr av den totala räntan på det insatta beloppet, 324 kronor. Det var en ren försumlighet från hans sida och efter kontakt med Fastighetsmäklarnämnden utbetalades återstående 224 kr den 12 december. Beträffande medlemskapet i bostadsrättsföreningen meddelade föreningen ”sin tveksamhet till godkännande av medlemsansökan” ett par dagar efter styrelsemötet den 13 juni. I samband med detta ringde han köparen för att efterhöra hur många patienter hon bokade in under en dag för att på så sätt visa på att föreningens nekande kanske var taget på fel grunder. Han vill mena att han framförde föreningens beslut till köparen, men att de skulle inkomma med förtydligande uppgifter för att kunna få medlemskapet omprövat. Vid midsommar försvann folk på semester och allt hamnade lite i malpåse under juli för att tas upp till diskussion igen i augusti. När han kontaktade köparen den 14 augusti blev hon utom sig.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Information från bostadsrättsföreningen*

Det aktuella köpet rörde en bostadsrätt och överlåtelsen var villkorad såtillvida att köpet skulle gå åter om inte köparen beviljades inträde i bostadsrättsföreningen. Det är klarlagt att beslut om att anmälan inte beviljades medlemskap fattades av föreningens styrelse den 13 juni 2003 och förmedlades till mäklare X i nära anslutning till beslutet. Mäklare X har sedan ringt köparen och enligt honom själv vill han mena att han framförde föreningens beslut till köparen. Köparen har dock inte uppfattat att styrelsen för bostadsrättsföreningen fattat ett beslut om att neka henne medlemskap. Huruvida mäklare X verkligen underrättat köparen om beslutet är inte klarlagt i ärendet då ord står mot ord och mäklare X och köparen har olika uppfattningar om vad som sades under samtalet. Fastighetsmäklarnämnden kan därför inte rikta kritik mot mäklare X i detta avseende, men vill påpeka att det åligger en fastighetsmäklare när han fått del föreningens beslut om medlemskap att så snart som möjligt klargöra beslutet och dess innebörd för såväl säljare som köpare.

#### *Redovisningen av deponerade medel*

Mäklare X har i depositionsavtal daterat 23 maj 2003 åtagit sig att förvalta 200 000 kr på ett klientmedelskonto. Handpenningen återbetalades den 31 augusti 2003 tillsammans med ränta om 100 kr. Det är utrett i ärendet att mäklare X inte har betalat den enligt honom resterande räntan om 224 kr förrän efter den 12 december 2003. Köparen har yrkat ränta om 4 300 kr beräknat från dagen för föreningens avslagsbeslut. Det är Fastighetsmäklarnämndens mening att mäklare X samma dag som han erhållit föreningens avslagsbeslut i samråd med köparen borde ha beslutat hur man skulle förfara med handpenningen. Mäklare X borde ha ställt frågan om handpenningen omedelbart skulle betalas tillbaka till köparen eller om den skulle fortsätta att vara deponerad i avvaktan på ett eventuellt nytt beslut från föreningens sida. Mäklare X har inte ens påstått att någon diskussion har ägt rum mellan honom och köparen i den frågan.

2004-05-12:1

Oavsett detta anser nämnden att det har ålegat mäklare X att utbetala ränta från den första depositionsdagen till den sista. Dessutom skulle mäklare X inte endast ha utbetalat utan även ha redovisat räntan genom att ange räntesats och det antal dagar som klientmedlen varit deponerade. Genom den försenade utbetalningen av klientmedel och bristande redovisning har mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed och för det skall han tilldelas en varning.

## **2004-05-12:1**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om överlåtelse av uppdragsavtal, uppgift om belastning, villkor om tillträde m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning  
Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare Y varning.

#### **Bakgrund**

Säljaren av två fastigheter som är samtaxerade med en tredje fastighet har anmält fastighetsmäklarna X och Y och gjort gällande att de agerat felaktigt i en rad avseenden vid förmedlingen. Han har sammanfattningsvis uppgett bl.a. följande.

Uppdragsavtal tecknades mellan honom och mäklare X, som omgående och utan att informera honom, överlät avtalet till mäklare Y.

Köpekontrakt upprättades den 10 februari 2003. Tillträdesdag var satt att ske ”i samband med köpekontrakts tecknande 2003-02-14”. Vidare står det i kontraktet att äganderätten övergår senast den 1 maj 2004.

Hans sambo har inte godkänt försäljningen.

Betalning skall ske kontant genom månadsvisa avbetalningar. Han ställer sig frågande till hur. Det saknas avtal.

Någon likvidavräkning skall inte upprättas vilket han ställer sig frågande till.

Den 14 februari 2003 upprättas ett tilläggsavtal mellan honom och köparen. Det är ett besynnerligt tillägg.

Mäklaren har i 2 § i köpekontraktet noterat att fastigheterna är intecknade till 250 000 kr. Fr.o.m. den 25 november 2002 är de intecknade till 350 000 kr.

Det saknas villkor om frisläppande av panten, trots att köpeskillingen ligger 105 000 kr under pantsättningen.

Man träffas hos mäklaren den 16 april 2003. Då kontaktade mäklaren för första gången banken för tillträde. Köparen önskar tillträde samma dag då han uppger sig ha



med sig 215 000 kr. Banktjänstemannen informerar Mäklare Y om att tillträde inte kan ske då banken inte fått in låneansökan på mellanskillnaden mellan köpeskillingen och befintliga lån. Det nya lånet skulle vara 130 000 kr. Detta besked resulterar i att köparens pengar 210 000 kr, det saknas 5.000 kr, sätts in på mäklarens klientmedelskonto. Det upprättas dock inget depositionsavtal.

Han kontaktar banken för låneansökan, som senare avslås. Den 24 april 2003 meddelar han mäklare Y att han fått avslag på sin låneansökan.

Mäklaren har låtit köparen flytta in i fastigheten utan att reglera hyran i avtal.

#### *Yttrande från mäklare Y och mäklare X*

I en skrivelse som har undertecknats även av mäklare X har mäklare Y yttrat sig över anmälan. Sammanfattningsvis anføres följande beträffande ovanstående uppgifter från anmälaren.

Mäklare X hade svårt att hinna med uppdraget och överlät det till mäklare Y, vilket han själv informerade säljaren om muntligen.

Kontraktet är upprättat den 14 februari 2003. Att det står fel datum vid parternas underskrifter beror på att avtalet skrevs ut av honom när han förberedde kontraktsskrivningen. Det borde givetvis ha ändrats, men i praktiken saknar det betydelse.

Tillträdesdag fysiskt var i samband med kontraktets tecknande. I samband härmed skulle likvidavräkning inte upprättas. Det är en begreppsförvirring då uttrycket tillträde används om både det fysiska och ekonomiska tillträdet.

Han fick ingen information om den högre pantsättningen och inte heller om att en av de samintecknade fastigheterna försålts.

Då fastigheten utgjorde en fritidsfastighet fordrades inte sambons godkännande.

Säljaren har i §2 i köpekontraktet garanterat att fastigheten inte är intecknad till högre belopp än 250 000 kr. Kontraktet har noggrant gått igenom av samtliga inblandade parter. Uppgiften härrör från det utdrag ur fastighetsregistret som togs i samband med att förmedlingsuppdraget påbörjades. Säljaren har efter det att förmedlingsuppdraget påbörjades och kontraktsskrivningen tagit ut en ny inteckning som belastade fastigheterna om 100 000 kr utan att informera honom.

Köparen skulle erlägga köpeskillingen genom avbetalningar genom tilläggsavtal den 14 februari 2003 och betala 2.000 kronor per månad som avbetalning och 1.066 kronor per månad i räntekostnad för säljarens lån. Det medges att avtalet inte formulerats entydigt. Ett muntligt hyresavtal slöts mellan parterna med innebörd att köparen skulle betala första hyran den 31 mars 2003. Den 16 april 2003 ville köparen reglera hela köpeskillingen. Det uppdagades då att säljaren tagit ut ytterligare inteckningar i fastigheten mellan intaget och kontraktsskrivningen och att banken inte var beredd att bevilja säljaren nya lån för att lösa de gamla och inte heller ville släppa pantsättningen. Det visade sig även att säljaren sålt en av de samintecknade fastigheterna som inte ingick i den nu aktuella överlåtelsen. Han står dock fortfarande kvar som lagfaren ägare enligt fastighetsregistret. Vi hjälpte säljaren att ansöka om inteckningssanering

2004-05-12:1

av fastigheterna. Samtidigt sattes köpeskillingen in på klientmedelskontot. Eftersom köpeskillingen inte avsåg en deposition behövdes inget depositionsavtal.

De kommer att uppmana köparen att häva avtalet eftersom förutsättningar för en in-teckningssanering saknas.

Mäklare Y har därefter uppgett att fastighetsöverlåtelsen slutförts den 11 december 2003 sedan säljaren löst sin lånesituation.

#### *Handlingar*

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av handlingar rörande förmedlingen och noterar följande.

Uppdragsavtalet, daterat den 30 oktober 2002, är tecknat med ensamrätt mellan mäklare X och anmälaren. Vid rubriken Överlåtelse av uppdrag finns följande villkor. *Ansvarig mäklare äger under ledighet, sjukdom eller annan tid då mäklaren inte kan fullgöra sitt uppdrag, rätt att sätta annan mäklare vid --- i sitt ställe.*

Köpekontraktet är daterat den 10 februari 2003 av säljaren och köparen. Vid rubriken tillträdesdag anges följande. *I samband med köpekontraktets tecknande 2003-02-14. Vid rubriken §1 Köpeskillingens erläggande anges följande. 1. Kontant denna dag (handpenning) 30.000:-, 2. Kontant genom månadsvis avbetalning. I samband med köpebrevs utfärdande erläggs slutbetalning av köpeskillingen, dvs 215 000 :- minus tidigare gjorda avbetalningar. Summa 245 000 :-.* En text med följande lydelse *På tillträdesdagen skall likvidavräkning ske* är överstruken. Vid överstrykningen finns parterna signaturer. I §2 har säljaren garanterat att fastigheten inte är in-tecknad till högre belopp än 250 000 kr. I §3 anges följande. *Säljaren står endast faran för att ... eller försämras mellan kontraktsdagen och tillträdesdagen.* I 4§ anges följande. *Parterna är överens om att äganderätten till fastigheten övergår i samband med köpebrevets tecknande och slutbetalning. Denna kan ske senast 2004-05-01.*

Tilläggsavtal av den 14 februari 2003 hänvisar till köpekontrakt ingånget 2003-02-14. Parterna avtalar att köparen skall *betala en månadsavgift till säljaren om 2 000:- (två tusen kronor), liksom ränta på de lån som belastar fastigheten och ej blivit lösta, vilket medför 1 066:- per månad. Senast den sista dagen i månaden skall dessa vara betalda. Fullföljs inte detta, äger säljaren rätt att häva avtalet och erlagd handpenning går förlorad. Har förbättringsarbeten utförts under denna tid äger köparen rätt till skälig ersättning för desamma.*

Tilläggsavtal av den 16 april 2003 hänvisar till köpekontrakt ingånget 2003-02-10. Parterna avtalar att köparen är medveten om att in-teckningarna skall läggas om från att vara gemensamma i fastigheterna --- till att endast ligga i fastigheten---- *Pantbrevet friställs ej för köparens räkning förrän denna åtgärd vidtagits. --- har fått i uppdrag att för säljarens räkning hantera ovanstående åtgärd.*

Ansökan om in-teckningsåtgärder beträffande de samtaxerade fastigheterna har under-tecknats av säljaren och dennes sambo.

Enligt utdrag från Lantmäteriet var de aktuella fastigheterna samtaxerade med en annan fastighet. Fastigheterna var taxerade som småhusenhet, tomtmark med byggnad och belastades av in-teckningar om sammanlagt 350 000 kr. Inskrivningsdag för den senaste in-teckningen är den 25 november 2002.

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

### *Medhjälparens medverkan vid förmedling*

Av 1 § fastighetsmäklarlagen framgår att fastighetsmäklaren är fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter. Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut uttalat att ett uppdragsavtal är ett personligt avtal mellan uppdragsgivaren och mäklaren. Det kan inte överlåtas utan båda parternas godkännande. Enligt uppdragsavtalet har mäklare X rätt att sätta annan mäklare vid företaget i sitt ställe, vid ledighet, sjukdom eller annan tid då han inte kan fullgöra sitt uppdrag. Detta kan dock inte tolkas så att han haft rätt att överlämna hela förmedlingsarbetet till annan på det sätt som skett. Fastighetsmäklarnämnden anser därför att mäklare X har överlåtit alltför stor del av uppdraget till mäklare Y. För detta skall mäklare X meddelas varning.

### *Ansvar för förmedlingen*

Även om en mäklare har rätt att i viss utsträckning använda sig av medarbetare har den mäklare som ingått ett förmedlingsuppdrag med en uppdragsgivare kvar det fulla ansvaret för hur uppdraget genomförs. Det gäller även för de delar av uppdraget som överläts på annan. Detta gäller oberoende av om den som i praktiken, helt eller delvis, sköter uppdraget själv är registrerad fastighetsmäklare eller inte. (Se 2001-03-14:8 i FMNs årsbok för 2001.) Mäklare X är enligt uppdragsavtalet ansvarig mäklare. Han har således haft ansvaret för hur det aktuella uppdraget kom att genomföras även om det till största delen har varit mäklare Y som skött förmedlingsarbetet.

Av 12 § fastighetsmäklarlagen framgår att en fastighetsmäklare i allt skall iaktta god fastighetsmäklarsed. Denna skyldighet har mäklaren inte bara då han fullgör ett enskilt fastighetsmäklaruppdrag utan även i andra sammanhang då han uppträder i sin yrkesroll (jfr prop. 1994/95:14 s. 76). Detta innebär att mäklare Y haft en skyldighet att iaktta god fastighetsmäklarsed i sitt arbete med den aktuella förmedlingen. Således svarar även mäklare Y för de åtgärder han vidtagit i mäklare Xs förmedlingsuppdrag.

### *Inteckningsbelastningen*

Av 17 § fastighetsmäklarlagen framgår att mäklaren skall kontrollera vilka inteckningar som belastar fastigheten.

Av 19 § fastighetsmäklarlagen framgår att mäklaren skall verka för att köpare och säljare träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen samt bistå parterna med upprättandet av de handlingar som behövs.

De överlåtna fastigheterna var när förmedlingsuppdraget ingicks och vid överlåtelsen samtaxerade med en annan fastighet och även gemensamt intecknade med den fastigheten. De belastades redan den 25 november 2002 och således långt före överlåtelsen av inteckningar om sammanlagt 350 000 kr och inte 250 000 kr som anges i köpekontraktet. I kontraktet har således en felaktig uppgift lämnats om inteckningsbelastningen och av mäklare Ys egna uppgifter framgår att han inte har kontrollerat fastigheternas belastning inför överlåtelsen.

Det framgår inte av köpekontraktet att fastigheterna är samtaxerade med en annan fastighet och att de också belastas av inteckningar gemensamma med den fastigheten. Det framgår av uppgifterna i ärendet att mäklare Y inte ens inför kontraktsskrivningen uppmärksammat parterna på dessa förhållanden. Några särskilda villkor med

2004-05-12:1

anledning av samtaxeringen och saminteckningen har inte heller uppställts i kontraktet. Visserligen är köpet civilrättsligt giltigt och köparen kan beviljas lagfart på sitt förvärv men får stora svårigheter att ta ut nya inteckningar i fastigheterna på grund av saminteckningen. Det har därför ålegat mäklare Y att ta upp problemet med de gemensamma inteckningarna med parterna och föreslå lämplig åtgärd. Att så inte har skett har också visat sig försvåra uppgörelsen mellan parterna.

Det är en allvarlig förseelse att mäklare Y inte kontrollerat vilka inteckningar som belastar fastigheterna och att han inte heller har uppmärksammat parterna på inteckningsproblemet utan först efter överlåtelsen föreslagit åtgärder. Även om han efter överlåtelsen har bistått säljaren med en ansökan till inskrivningsmyndigheten avseende inteckningssanering, anser Fastighetsmäklarnämnden att mäklare Y har brutit i sin omsorgsplikt enligt 12 § på ett sätt som motiverar varning.

#### *Oklarheter i köpekontraktet*

##### *Likvidavräkning*

Av 19 § fastighetsmäklarlagen framgår att mäklaren skall hjälpa parterna med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen om inte annat avtalats.

Enligt Fastighetsmäklarnämnden hör det till god fastighetsmäklarsed att mäklaren bistår parterna med upprättande av likvidavräkning i samband med slutuppgörelsen. I kontraktet har man strukit villkoret om att likvidavräkning skall upprättas. Avtalsfrihet råder visserligen i detta avseende men nämnden anser att det, särskilt i konsumentförhållanden, är av vikt att det vid slutuppgörelsen finns en tydlig uppgift om den slutliga köpeskillingens erläggande. I detta fall skulle köpeskillingen erläggas genom månatliga avbetalningar. Vid sådant förhållande anser nämnden att det skulle strida mot god fastighetsmäklarsed om mäklaren medverkar till att parterna kommer överens om att någon likvidavräkning inte skall upprättas.

Mäklare Y har uppgett att det är fråga om en begreppsförvirring eftersom uttrycket tillträde användes om både det fysiska tillträdet som var i samband med kontraktets tecknande och om det ekonomiska tillträdet. Likvidavräkning skulle inte upprättas i samband med kontraktets tecknande. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar dock att detta inte har klarlagts i kontraktet vilket skapat en oklarhet om i fråga om skyldigheten att upprätta likvidavräkning.

##### *Kontraktsdatum, tillträdesdag*

Köpekontraktet är daterat den 10 februari 2003. Vid uppgiften om tillträdesdag anges att köpekontraktet tecknats den 14 februari. I det första tilläggskontraktet hänvisas till den 14 februari och i det andra till den 10 februari som kontraktsdatum.

Mäklare Y har uppgett att kontraktet är upprättat den 14 februari och att det har en felaktig datering beror på att det skrevs ut i samband med att han förberedde kontraktskrivningen.

Att ett felaktigt datum anges för när ett kontrakt upprättats mellan parterna liksom att kontraktshandlingar innehåller motsägelsefulla datum skapar oklarhet om det rätta förhållandet. Det finns även en oklarhet om vad som avses med tillträdesdag genom att det i § 3 i köpekontraktet talas om skada eller försämring som sker mellan

kontraktsdagen och tillträdesdagen trots att tillträdesdagen angetts vara samma dag som kontraktet tecknas.

Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut påpekat att en av mäklarens viktigaste uppgifter är att upprätta handlingar som överensstämmer med verkliga förhållanden just för att förebygga oklarheter och framtida konflikter. Köpekontrakten har på flera punkter innehållit oklara och motsägelsefulla uppgifter. Detta strider mot god fastighetsmäklarsed och motiverar i sig varning.

#### *Villkor om förbättringsarbeten*

I tilläggsavtalet av den 14 februari 2003 anges att köparen skall ha rätt till skälig ersättning för av köparen utförda förbättringsarbeten om köpet hävs av säljaren. Parterna har inte i avtalet reglerat under vilka omständigheter köparen har rätt att förbättra fastigheten innan slutlikvid erlagts. Detta medför betydande svårigheter för säljaren att överblicka vilka kostnader han kan komma att drabbas av vid en eventuell hävning. Fastighetsmäklarnämnden anser därför att det ålegat mäklare Y att tillse att i kontraktet närmare reglera vilka förbättringsåtgärder köparen ägt utföra. Genom att inte göra det har mäklare Y åsidosatt vad som åligger honom enligt 19 §. Detta motiverar i sig varning.

#### *Köpeskillingen*

Köpeskillingen har satts in på klientmedelskonto. Något depositionsavtal har dock inte upprättats. Mäklare Y har uppgett att ett depositionsavtal inte varit nödvändigt.

Fastighetsmäklarnämnden får därför framhålla att när en mäklare mottar medel för förvaring på klientmedelskontot blir han redovisningsskyldig för dessa. Han har att på egen risk pröva huruvida den som gör anspråk på medlen har rätt till dessa. Mäklaren skall därför se till att det finns en klar och tydlig överenskommelse om hur och när de deponerade medlen skall utbetalas. Överenskommelsen skall utformas så att mäklaren utifrån uppställda villkor skall kunna göra en självständig bedömning av vem som har rätt till medlen. (Se 2002-03-20:5 i FMNs årsbok för 2002).

#### *Samtycke från sambo*

Säljarens sambo har inte godkänt överlåtelsen. Mäklare Y har uppgett att fastigheten utgjort en fritidsfastighet varför sambons godkännande inte fordrades. Detta framgår inte av utdraget från fastighetsregistret. Fastighetsmäklarnämnden saknar dock underlag för att ifrågasätta mäklare Ys uppgift och förutsätter därför att fastigheten inte använts eller har avsett att användas som sambornas gemensamma hem. Vid sådant förhållande behövs inte sambons medgivande. Nämnden har dock noterat att säljarens sambo har undertecknat ansökan om in-teckningsåtgärder beträffande fastigheterna och får därför framhålla vikten av att en mäklare är konsekvent i sitt handlande.

#### *Påföljd*

Mäklare X skall meddelas varning för att han överlätit alltför stor del av uppdraget till mäklare Y. Både mäklare X och mäklare Y skall meddelas varning för den bristande kontrollen av in-teckningsbelastningen och för att problemet med de gemensamma in-teckningarna inte påtalats för parterna och reglerats i köpekontraktet, för de motsägelsefulla och oklara uppgifterna i kontrakten samt för avsaknaden av reglering av köparens rätt att utföra förbättringsarbeten.

2004-05-12:2

## 2004-05-12:2

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

Våren 2001 var mäklare X behjälplig vid överlåtelsen av en bostadsrätt i N. En styrelseledamot i bostadsrättsföreningen ifråga har den 23 maj 2003 i en skrivelse för säljarens räkning kritiserat mäklare X för hennes agerande i samband med överlåtelsen.

I skrivelsen anförs bl.a. följande.

Med anledning av vad säljaren berättat och det material han presenterat måste det klarläggas huruvida mäklare X har grovt åsidosatt sina skyldigheter som fastighetsmäklare eller om det finns godtagbara förklaringar. Det skall dock starkt poängteras att föreningen varken före eller efter uppgifterna från säljaren har haft den minsta anledning att ha synpunkter på mäklare Xs arbete. Föreningen har sedan många år använt sig av det mäklarföretag där mäklare X arbetar och de senaste åren har överlåtelseerna handlagts av mäklare X.

Lägenheten överläts för 350 000 kr. Motsvarande lägenheter under samma period hos föreningen överläts för mellan 750 000 kr och 850 000 kr. Lägenheten var dock mycket nedsliten med en del möblemang kvar i lägenheten. En nedsättning av överlåtelsebeloppet torde dock inte överstiga 70 000 - 100 000 kr. Lägenheten tycks ha överlåtits upp emot 350 000 – 400 000 kr under marknadsvärdet.

Överlåtelsen betalades med tre postväxlar utfärdade den 15 maj 2001, varav den ena på 250 000 kr och de andra på 50 000 kr vardera. Köparen har uppgett att det var mäklare X som önskade denna uppdelning. Samtliga postväxlar är inlösta av mäklare X. Banken har lämnat uppgift om att växeln om 250 000 kr löstes in den 17 maj 2001 och att beloppet sattes in på säljarens konto. En växel om 50 000 kr löstes in samma dag på annan bank och den tredje dagen efter på annat bankkontor. Säljaren har per telefon uppgett att han endast erhöll 250 000 kr.

Säljaren har dessutom köpt en motorcykel till mäklare X i Sk och ombesörjt transport av den till S.

Till skrivelsen har fogats ett brev till bostadsrättsföreningen från säljaren där denne skriver bl.a. följande. Beloppet 300 000 kr som han skulle ha erhållit för lägenheten är felaktigt. Mäklaren tog 100 000 kr för försäljningen och därutöver motorcykeln som med transport kostade 80 000 kr.

Till skrivelsen har även fogats kopior av de aktuella postväxlarna med kvittenser.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och därvid anfört sammanfattningsvis följande.

Säljaren uppgav för henne att han redan hade hittat en spekulant på lägenheten och endast önskade få hennes biträde med att upprätta överlåtelsehandlingar. Något förmedlingsuppdrag har inte förelegat och inte heller har några förmedlingsaktiviteter bedrivits av henne. När de träffades var säljaren redan på väg att lämna lägenheten. Han uppgav att han inte hade någon möjlighet att renovera, städa eller flytta ut ur lägenheten. Säljaren ansåg att möbler och inventarier var utan större värde och kunde övergå till köparen, han ville dock att hon skulle se till att viktiga handlingar (ex. vapenlicens) skulle tillställas honom vilket också skedde. Säljaren hade krockat med sin bil och kunde inte ta sig till S.

Den aktuella lägenheten var kraftigt nedsliten med betydande renoveringsbehov och därutöver belamrad med diverse möbler och inventarier, samt ytterst smutsig. För det fall hon hade fått i uppdrag att förmedla lägenheten hade hon tackat nej mot bakgrund av lägenhetens bristfälliga skick. Hon informerade säljaren om att 350 000 kronor understeg marknadsvärdet för lägenheten i renoverat och städat skick. Lägenheten skulle dock näppeligen ha kunnat inbringa de överlåtelsebelopp som föreningen redogör för i sin skrivelse. Säljaren reagerade inte på uppgiften om marknadsvärdet.

Hon upprättade sedvanliga överlåtelsehandlingar. Av avtalets §14 framgår att både köpare och säljare varit medvetna om hennes roll såsom ansvarig endast för upprättande av överlåtelseavtal och därtill hörande handlingar. Säljaren kunde inte närvara vid tillträdet varför hon hade fullmakt att sköta slutuppgörelsen för säljarens räkning. 250 000 kr överfördes till säljarens konto och resterande 100 000 kr överlämnades till honom personligen i V i juni eller juli 2001 i samband med hennes semester. Eftersom hon inte aviserat uttaget avseende de 100 000 kronorna skedde uttag med nödvändighet vid två olika tillfällen.

I samband med affärens slutgenomförande har hon erhållit en motorcykel i gåva av säljaren. Den har inte varit avtalsinnehåll i samband med överlåtelsen eller uppdraget att upprätta köpehandlingar utan har enbart byggts på en frivillig gåvoavsikt från säljarens sida. Hon har inledningsvis avböjt gåvan men har efter ett antal diskussioner med säljaren mottagit gåvan. Då motorcykeln var för stor bytte hon den relativt omgående, den 8 juni 2001, mot en mindre varvid hon tillsköt 45 000 kr. Mot bakgrund av den högst oväntade gåvan har hon avstått från att fakturera utfört skrivningsuppdrag. De hade dock kommit överens om ett arvode om 10 000 kr. Föreningen informerades om anledningen till prisbilden och om lägenhetens bristfälliga skick. Föreningen hade inte några som helst synpunkter.

Till Fastighetsmäklarnämnden har därefter kommit ytterligare handlingar från bostadsrättsföreningen av vilka det framgår att mäklare Xs ombud uppmanat säljaren att underteckna en skrivelse om att han avstår från att rikta kritik gentemot mäklare X i anledning av den aktuella överlåtelsen.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att ge in kvittens på de 100 000 kr som hon påstår att hon har överlämnat till säljaren, kvitto på köpeskillingen som betalades vid tillträdet samt kvitton på motorcykelförsäljningen och det senare motorcykelköpet. Nämnden har även bett om en förklaring till varför hon löst in postväxlarna redan i S och inte först i samband med överlämnandet av kontanterna.

2004-05-12:2

Mäklare X har uppgett att det inte finns några kvittenser då det endast förelegat ett begränsat uppdrag samt att några kvitton avseende motorcyklarna inte har kunnat hittas. Postväxlarna löstes ut mot kontanter i enlighet med instruktioner från säljaren. Syftet var att överlämna dessa i samband med planerat möte i S. Mot bakgrund av att säljaren inte kunde komma till S på grund av bilolycka har hon därefter i enlighet med träffad muntlig överenskommelse överlämnat pengarna till säljaren personligen i samband med semester.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

Av förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14 s. 76) framhålls bl.a. följande angående ovanstående bestämmelse.

Den valda formuleringen är avsedd att framhålla mäklarens skyldighet att iakttä god fastighetsmäklarsed inte bara vid fullgörandet av de enskilda förmedlingsuppdragen utan även i andra sammanhang när han uppträder i sin yrkesroll.

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

I förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14 s. 27) anges bl. a. följande.

I bokföringslagen (1976:125) finns bestämmelser bl.a. om näringsidkares skyldighet att förvara handlingar. Denna skyldighet torde innefatta de handlingar som kan vara av intresse vid Fastighetsmäklarnämndens granskning

I förevarande fall har det, enligt mäklare X, inte förelegat något förmedlingsuppdrag då hon endast har hjälpt till med upprättande av överlåtelsehandlingar och därvid hörande aktiviteter. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar i anledning av påståendet att inget hinder föreligger för en fastighetsmäklare som vill åta sig uppdrag i form av upprättande av köpehandlingar i samband med en fastighetsförsäljning. Det är dock viktigt att det klart framgår för säljare och köpare att det är fråga om ett i förhållande till ett förmedlingsuppdrag begränsat uppdrag. Nämnden finner dock inte skäl att ifrågasätta mäklare Xs uppgifter om att hon haft ett begränsat uppdrag. Emellertid har fastighetsmäklare att även i begränsade uppdrag iakttä god fastighetsmäklarsed.

Det får anses höra till god fastighetsmäklarsed att ett uppdrag dokumenteras på ett sådant sätt att de olika momenten kan följas. Överföring av pengar skall dokumenteras och kvitteras. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att så inte har skett i detta fall. Det finns många oklarheter om den ekonomiska hanteringen i mellan säljaren och mäklare X. Hon har inte kunnat redogöra för när olika transaktioner skett. Hon saknar även kvitton och annan dokumentation beträffande sin redovisning av köpeskillingen till säljaren. Mäklare X har i stället för att överföra pengar den traditionella vägen genom sedvanlig betalningsöverföring eller insättning på bankkonto tagit personlig befattning med penningmedel på ett sätt som har gett säljaren och henne



utrymme för och möjlighet till ekonomiska oegentligheter. Det är också besvärande för mäklare X att hon inte har kunnat uppvisa kvitton varken på försäljningen av den motorcykel hon erhållit från säljaren eller på köpet av den andra motorcykeln.

Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare Xs hantering av köpeskillingen och motorcykeltransaktionerna på ett allvarligt sätt står i strid med god fastighetsmäklar-sed och de krav som ställs på en mäklares hantering av ekonomiska angelägenheter. För detta skall hon varnas.

## **2004-05-12:3**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

#### **Bakgrund**

I en anmälan som inkom till Fastighetsmäklarnämnden i mars 2004 har en fastighetsmäklare gjort gällande att X är verksam som fastighetsmäklare trots att X inte är registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden och att han har marknadsfört en fastighet som anmälaren fått uppdrag att förmedla. Dessutom har anmälaren fått telefonsamtal samt fax från säljarna av en fastighet vilka anlitat X som mäklare genom uppdragsavtal. Avtalet har bilagts anmälan. Vidare har anmälaren bilagt utdrag från <[www.bo-vision.se](http://www.bo-vision.se)> av vilket det framgår att X på mäklarfirmen A förmedlar en villafastighet i K. Telefonnumren som anges i annonsen går dock till företaget B i K respektive till X.

Vid samtal med fastighetsmäklaren Y på mäklarfirmen A har Y bl.a. uppgett att X använt Y:s firma utan tillstånd.

X har yttrat sig i ärendet och han har därvid anfört bl.a. följande.

Han har missuppfattat reglerna. Vidare har han inte handlat uppsåtligen i strid mot gällande lagstiftning. Han har samarbetat med mäklarfirmen A där han som medhjälpare till Y biträder honom. Även Y har påpekat att han har överträtt sin befogenhet genom att sätta ut namn och telefonnummer i annonsen. Han trodde att han kunde förmedla tre-fyra fastigheter utan att det skulle uppfattas som yrkesmässig fastighetsförmedling. Dock har han som mål att arbeta som fastighetsmäklare. Ansökan om registrering kommer att inges till Fastighetsmäklarnämnden.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att någon ansökan om registrering inte inkommit till Fastighetsmäklarnämnden.

2004-05-12:4

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

I 7 § fastighetsmäklarförordningen stadgas att Fastighetsmäklarnämnden om den har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i fastighetsmäklarlagen skall anmäla det till allmän åklagare.

Med hänvisning till vad som framkommit genom anmälan och vad X själv har uppgett anser Fastighetsmäklarnämnden att det finns anledning att anta att X yrkesmässigt förmedlar fastigheter i fastighetsmäklarlagens mening. Han skall därför anmälas till allmän åklagare.

**2004-05-12:4**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om s.k. säljarförsäkring**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

I anmälan som inkom till Fastighetsmäklarnämnden i februari 2004 har en säljare uppgett att mäklare X inte uppfyllt en överenskommelse att svara för en s.k. säljarförsäkring i samband med en förmedling av en fastighet i juni 2002. Anmälaren har uppgett bl.a. följande.

Mäklare X erhöll uppdraget att förmedla den aktuella fastigheten. I uppdraget ingick att mäklaren skulle svara för försäkring mot dolda fel. Då nämndes aldrig något om att han själv måste få fastigheten besiktigad. Sedan köpekontraktet upprättats meddelade mäklare X att köparen inte ansåg sig behöva någon besiktning och föreslog därför att han själv som säljare skulle bekosta en sådan. Han avböjde då han ansåg att denna kostnad ingick i "särskilda villkor" i förmedlingsuppdraget. I februari 2004 meddelade försäkringsbolaget att någon premie för försäkring inte hade betalats.

Anmälaren har bifogat aktuellt uppdragsavtal där följande anges under rubriken *Särskilda villkor. Mäklarföretaget A tecknar försäkring som övertar säljarens ansvar mot dolda fel enligt försäkringsvillkor. Mäklaren erlägger försäkringspremien.*

Vidare har anmälaren bifogat kopia av aktuella försäkringsvillkor av vilka framgår att försäkringen kan tecknas först sedan bostadsbyggnad besiktigats av besiktningsman som godkänts av försäkringsgivaren.

Varken uppdragsavtalet eller försäkringsvillkoren innehåller något villkor om vem som skall bekosta besiktningen.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och anfört bl.a. följande.

I förmedlingsuppdraget ingick att bolaget skulle beställa och betala premien för en s.k. dolda-försäkring. Att det skulle ingå en besiktning av fastigheten har aldrig överenskommit. Detta har påpekats vid ett flertal tillfällen för anmälarer, det framgår också klart och tydligt av försäkringsvillkoren som anmälarer bifogat, att försäkringen gäller under förutsättning att en godkänd besiktning genomförs på fastigheten. Han har före kontraktsskrivning påpekat för anmälarer att då köparen inte önskade genomföra en besiktning måste säljaren själv göra och bekosta besiktningen för att försäkringen skall gälla. Anmälarer har då svarat att han inte avser att göra en besiktning.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

I 11 § första stycket fastighetsmäklarlagen stadgas att ett uppdragsavtal skall upprättas skriftligen. Mäklaren får inte till nackdel för en uppdragsgivare som är konsument åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen. Detta gäller dock inte överenskommelser om ändring av förmedlingsobjektets pris och andra villkor för överlåtelsen eller upplåtelsen.

I det aktuella uppdragsavtalet står att det mäklaröretag där mäklare X arbetar skall teckna en försäkring som övertar säljarens ansvar mot dolda fel enligt försäkringsvillkor och att mäklaren skall erlagga försäkringspremien. Att försäkringen förutsätter att det sker en besiktning framgår av de villkor för försäkringen som uppdragsgivaren fått del av. Det framgår inte av uppdragsavtalet eller försäkringsvillkoren vem som skall ombesörja/bekosta besiktningen. Mäklare X har dock i uppdragsavtalet åtagit sig att teckna försäkringen och att betala premien för den. Om hans åtagande inte skulle omfatta besiktningen skulle detta uttryckligen ha angetts i uppdragsavtalet i enlighet med vad som sägs i 11 § fastighetsmäklarlagen.

Mäklare X har hävdatt att han vid ett flertal tillfällen påpekat för anmälarer att försäkringen gäller under förutsättning att en godkänd besiktning genomförs. Han har muntligt före kontraktsskrivning påpekat för anmälarer att köparen inte önskade genomföra en besiktning. Anmälarer har uppgett att mäklare X först sedan köpekontraktet upprättats meddelat honom detta. Oavsett när den muntliga information ägde rum, anser nämnden att mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed genom att åta sig att tillhandahålla försäkringen utan att i uppdragsavtalet ta med de skyldigheter som enligt honom åvilade uppdragsgivaren för att försäkringen skulle kunna tecknas. Han har också agerat i strid med god fastighetsmäklarsed när han åberopat dessa villkor som inte finns i något skriftligt avtal mellan honom och uppdragsgivaren.

Dessutom anser Fastighetsmäklarnämnden, med hänvisning till att s.k. säljarförsäkringar används för att marknadsföra förmedlingstjänsten och att den kan vara en viktig faktor när en kund väljer fastighetsmäklare, att det är av största vikt att väsentliga villkor som är förenade med erbjudandet tydligt framgår i såväl avtal som annonser.

#### *Påföljd*

Mäklare X skall varnas för att han inte i uppdragsavtalet har angett de villkor som han uppställt för att den s.k. säljarförsäkringen skulle gälla och vilka kostnader den skulle vara förenad med för uppdragsgivaren, samt för att han har åberopat dessa villkor trots att de inte tagits in i uppdragsavtalet.

2004-05-12:5

Två ledamöter är skiljaktiga och anför följande.

Mäklare X har angivit i förmedlingsuppdraget att hans erbjudande omfattar att betala för försäkringen. En förutsättning för försäkringen var att en besiktning av fastigheten först hade gjorts. Detta villkor fanns inte med i uppdragstexten, däremot i försäkringsvillkoren. Vi anser att villkoret borde ha tagits med i uppdragstexten eller, i vart fall, att uppdragsgivaren före köpekontraktets ingående borde på annat sätt ha upplysts om förutsättningarna för åtagandet. Emellertid står ord mot ord i frågan om vilken information som lämnats och när den i så fall skulle ha lämnats. Vid detta förhållande finner vi att tillräckliga skäl inte föreligger att varna mäklare X.

## **2004-05-12:5**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen av en fastighet framfört kritik mot mäklare X som förmedlat fastigheten.

Anmälaren har i huvudsak anför följande.

På fråga om hon borde anlita en egen besiktningsman svarade mäklare X att huset var ”varudeklarerat” och att det var detsamma som en besiktning. Någon ytterligare besiktning behövdes inte. Samma svar fick hon av besiktningsmannen vid genomgången av protokollet. Efter tillträdet har ett konstruktionsfel upptäckts i rännalarna. Träpanelen och plåten måste därför bytas.

Mäklare X har inkommit med yttrande och tillbakavisat kritiken. Han har anför följande.

Han har inte avrått anmälaren från att göra en egen besiktning. Men han har upplyst henne om de fakta som gäller för den besiktning som genomförts för säljarens försäkring. Denna besiktning är lika omfattande som den som normalt görs vid fastighetsöverlåtelse. Dessutom omfattar den momentet ”kontroll av konstruktion” som ger bra information till en köpare. Han har även påtalat vikten av en genomgång med besiktningsmannen.

Till yttrandet har fogats köpekontrakt med bilagor och besiktningsprotokoll. I dokumentationen finns bl.a. ett informationsblad om köparens respektive säljarens ansvar för fastighetens skick m.m.. Köparen har undertecknat handlingen.

## **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

Av överlåtelsehandlingarna får anses framgå att skriftlig information lämnats till köparen om undersökningsplikten. Mot mäklare Xs bestridande är det inte visat att han skulle ha åsidosatt den informationsplikt som åligger mäklare i samband med ett förmedlingsuppdrag. Fastighetsmäklarnämnden vill dock framhålla vikten av att mäklaren klargör innebörden av begreppet ”varudeklarerat” och villkoren för en sådan försäkring som erbjudits i samband med den aktuella förmedlingen samt att parterna uppmärksammas särskilt på omfattningen av säljarens eventuella friskrivning från ansvar för fel i fastigheten.

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

**2004-05-12:6**

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

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade den 5 mars 2004 uppgifter om mäklare Xs skuldsättning från Kronofogdemyndigheten i G. Myndigheten uppgav då att mäklare X hade restförda skulder i allmänna mål med 171 717 kr och i enskilda mål med 239 193 kr. Skulderna i allmänna mål avsåg skattekontot, fordonsskatt och TV-avgift. Vid förnyad kontroll den 5 maj 2004 uppgav myndigheten att mäklare X hade restförda skulder i allmänna mål med 336 964 kr och i enskilda mål med 1 325 474 kr.

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

Det råder en tvist mellan honom och en köpare till ett av hans försålda bolag. När detta rätt upp sig så skall det inte finnas någon fordran hos kronofogdemyndigheten. Hans förmedlingsverksamhet ligger för tillfället vilande tills detta är utagerat.

Mäklare X, som förelagts att inkomma med en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag som han haft under tiden den 1 januari 2003 – den 12 mars 2004, har uppgivit att han inte haft några uppdrag eller avslut under denna period. På

2004-05-12:7

Fastighetsmäklarnämndens fråga om han har för avsikt att vara verksam som mäklare har mäklare X svarat att han självklart kommer att hålla på med mäklaryrket och att det är därför som han för tillfället inte åtar sig några uppdrag.

Av Fastighetsmäklarnämndens register framgår att mäklare X varit registrerad mäklare sedan den 30 december 1988 och att han tidigare inte varit föremål för tillsyn av nämnden.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 6 § första stycket 4 och 5 fastighetsmäklarlagen krävs, för att en fastighetsmäklare skall bli registrerad, att han har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare och att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 66 - 67) skall prövningen av den personliga lämpligheten ta sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet motsvarar de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter. Underlåten betalning av skulder eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden kan ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämnden har inte någon anledning att ifrågasätta mäklare Xs uppgifter att han inte haft några förmedlingsuppdrag under den angivna tiden och att han har för avsikt att vara yrkesverksam. Nämnden finner dock att de uppgifter som kronofogden lämnat om mäklare Xs skuldsättning visar att han inte är lämplig som fastighetsmäklare. Hans registrering skall därför återkallas.

**2004-05-12:7**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om undertecknande av överlåtelseavtal med stöd av fullmakt i strid med 15 §**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet beträffande mäklare Y.

#### **Bakgrund**

Anmälarna har i huvudsak anfört följande.

De köpte den 19 juni 2003 en bostadsrätt i S för tio miljoner kronor genom fastighetsmäklaren X. Eftersom säljarna var bosatta i P genomfördes affären på så sätt att mäklare X företrädde säljarna genom fullmakt. De lade en miljon kronor i handpenning och slutlikviden skulle regleras vid tillträdet den 1 oktober 2003. I slutet av juli samma år kom det till deras kännedom att lägenheten på nytt marknadsfördes av en

mäklarfirma i Norge, mäklarföretaget A. Lägenheten salufördes dels via annons i Svenska Dagbladet, dels via mäklarföretaget As hemsida på Internet samt via Dagens Nyheters Internetannonsering (Hemnet). De tog då kontakt med mäklare X som förklarade sig vara ovetande om att säljarna försökte sälja lägenheten trots att den formellt sett redan var såld. Mäklare X tog kontakt med mäklarföretaget As svenske företrädare, mäklare Y, för att informera honom om att lägenheten var såld. Mäklare Y kom till mäklare Xs kontor och fick där ta del av köpehandlingarna. Han lovade då att omedelbart upphöra med att marknadsföra lägenheten och att inte slussa in några nya spekulanter. Trots detta visade han dagen därpå lägenheten för ett antal nya spekulanter. De tog kontakt med ett juridiskt ombud som informerade säljarna och inblandade mäklare om att försäljningsåtgärderna genast måste stoppas. Lägenheten annonserades ut i Svenska Dagbladet den 30 augusti 2003. De anser särskilt att mäklare Y handlat vårdslöst eftersom han fortsatt att slussa in köpare på ett objekt som redan var sålt.

Mäklare X har anfört bl.a. följande.

Hon bestrider att hon handlat i strid med god fastighetsmäklarsed och yrkar att Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning. Om nämnden skulle finna att hon agerat i strid med god fastighetsmäklarsed är förseelsen i vart fall ringa. Det är naturligtvis riktigt som Fastighetsmäklarnämnden påpekat att mäklaren i princip inte får vara ombud för någon av parterna. Tanken bakom denna regel är emellertid att mäklaren skall förhålla sig neutral mellan köpare och säljare och regeln träffar därför endast "rena" ombudsfall, där ombudet har fria händer att inom ramen för fullmakten företräda sin huvudmans intressen. I de fall där det inte föreligger några intressekonflikter mellan parterna är mäklaren enligt god mäklarsed oförhindrad att medverka som ombud. Typexemplet är tillträdet när likvidavräkning och köpebrev skall undertecknas. I förevarande fall hade parterna tillställts ett kontraktsförslag före kontraktsskrivningen och några meningsskiljaktigheter eller intressekonflikter förelåg inte, varför det inte heller förelåg några hinder för henne att underteckna köpekontraktet för säljarnas räkning.

I efterhand har hon förstått att säljarna svävade i villfarelsen att det var möjligt att bryta ett ingånget köpekontrakt och som enda påföljd erlagga skadestånd till köparen. Säljarna hoppades sannolikt att få ett högre bud, som skulle täcka skadeståndet, och därför bjöds lägenheten ut till försäljning genom en annan mäklare med säte i Norge. Att så skedde var hon emellertid helt ovetande om. Sedan hon förstått att säljarna hade en felaktig uppfattning om gällande rätt samt att lägenheten återigen bjudits ut till försäljning informerade hon säljarna om att köparna hade möjlighet att kräva fullföljd av avtalet och att säljarna riskerade att göra sig skyldig till tvesalu. Tillträdet ägde rum den 1 oktober 2003 som planerat.

Mäklare Y har i huvudsak anfört följande.

Mäklarföretaget A hade ett förmedlingsuppdrag och han skulle bara visa objektet. Han träffade mäklare X och båda köparna på hennes kontor och fick en lång redogörelse om objektet. Efter kontakt med mäklarföretaget A hävdade dess företrädare att säljarna sagt upp avtalet med mäklare X och att mäklarföretaget A skulle gå vidare.

2004-05-12:8

## **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

### ***Mäklare X***

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

En mäklares ställning som en i princip opartisk mellanman är inte förenlig med att mäklaren uppträder som ombud för en uppdragsgivare. Begränsade ombudsuppdrag är dock tillåtna i den mån de är förenliga med god fastighetsmäklarsed. Regeln är förestavad enbart av praktiska hänsyn. I vissa situationer kan mäklaren behöva bistå parterna med att företräda en av dem i någon begränsad rättshandling som är nödvändig för att överlåtelsen skall kunna slutföras, t.ex. att kvittera köpeskillingen i samband med tillträdet, om säljaren 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. (Jfr. prop. 1994/95 sid. 80 f).

Av utredningen framgår att mäklare X undertecknat överlåtelseavtalet för säljarnas räkning den 19 juni 2003 med stöd av en fullmakt. Detta kan enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning inte vara en sådan begränsad åtgärd som avses i 15 §. Mäklare X har således övergett sin roll som opartisk mellanman. Vad mäklare X anfört om att det inte förelegat några meningsskiljaktigheter eller intressekonflikter saknar därför helt relevans i samband med denna bedömning. Förseelsen kan inte betraktas som ringa och motiverar varning.

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

### ***Mäklare Y***

Fastighetsmäklarnämnden finner att det är anmärkningsvärt att mäklare Y har fortsatt att marknadsföra bostadsrätten mot bakgrund av den information han fick vid sitt besök hos mäklare X. Utredningen ger dock inte tillräckligt stöd för att vidta någon åtgärd. Ärendet skall därför skrivas av i den del som rör mäklare Y.

**2004-05-12:8**

## **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformning av villkor i köpekontraktet m m.**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

### **Bakgrund**

Köpare förvärvade genom köpekontrakt den 11 april 2003 en fastighet som hade förmedlats av mäklare X. Köparna har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat



kritik mot mäklare X. I anmälan görs bl.a. gällande att mäklare X medverkat till att utforma ett bristfälligt villkor i köpekontraktet och att mäklare X redovisade den deponerade handpenningen till säljarna utan att köparna underrättades om utbetalningen.

Köparna har anfört bl.a. följande. Den 11 april 2003 träffades parterna tillsammans med mäklare X för att sluta avtal om köp av en fastighet. De ville inte köpa en fastighet med radonproblem. Främst av detta skäl villkorades köpet av att radonmätning skulle utföras och om en besiktning tillsammans med mätningen skulle komma att uppvisa allvarigare brister, ägde köparna rätt att omförhandla priset eller häva köpet vid fel överstigande ett värde om 50 000 kr, varvid handpenningen skulle återbetalas till köparna. Samma dag upprättades ett depositionsavtal. Klausulen i köpekontraktet gav en frist om fyra dagar inom vilken en radonmätning skulle göras och resultatet från mätningen och besiktningen värderas varefter köparna haft att besluta om köpet skulle fullföljas eller återgå. Om dessa frister skulle hållas hade köparna inte någon möjlighet att inte bli bundna av avtalet. Radonmätningen påbörjades den 12 april och pågick till den 15 april. Resultatet från mätningen var inte klart förrän den 22 april. Mätningen visade på förhöjda radonvärden och enligt uppgift från den person som utförde mätningen skulle resultatet från en långtidsmätning med stor sannolikhet visa på gränsvärden för olägenhet för människors hälsa.

Den 15 april 2003 betalade mäklare X den deponerade handpenningen till säljarna utan att redovisa utbetalningen till köparna. Mäklare X underlät att kontakta köparna för att få besked om huruvida dessa avsåg att fullfölja köpet. Utbetalningen stred mot depositionsavtalet eftersom betalningen skulle ske först sedan det var klarlagt om villkoret i köpekontraktet medförde att köpet skulle fullföljas eller återgå.

Mäklare X har tillbakavisat kritiken och anfört bl.a. följande. Köparna anlidade en fackman för radonmätningen. Fackmannen upplyste den 15 april honom om att mätresultatet understeg gränsvärdena. Protokoll från mätningen blev inte utskrivet förrän den 22 april p.g.a. mellanliggande påskhelg. Protokollet utvisade värden som understeg fastslagna gränsvärden. Han kan inte vitsorda att fackmannen uttalat att en långtidsmätning skulle utvisa värden överstigande gällande gränsvärde. En genomgång av besiktningsprotokollet skedde den 15 april på fastigheten. Samma dag fick han från besiktningsmannen besked om att denne gått igenom protokollet med köparna. Villkorets giltighetstid bestämdes i samråd med köparna med hänsyn till den tid det behövs för att genomföra en radonmätning.

Den 15 april betalade han handpenningen till säljarna. Detta gjorde han sedan besiktningsmannen och fackmannen för honom redovisat att besiktningsprotokollet var genomgången och att mätresultatet understeg gällande gränsvärden. Hans bedömning var att villkoret i köpekontraktet var uppfyllt.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Fastighetsmäklarnämnden anser att det åligger en fastighetsmäklare att klarlägga köpevillkorens innebörd så att båda parterna har uppfattat villkoren på samma sätt. Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att återgångsvillkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår (jfr prop. 1983/84 16 s.41). Återgångsklausuler som saknar anvisning om vad som avses med allvarliga fel har av nämnden tidigare

2004-06-09:1

bedömts vara oklart formulerade. Det aktuella villkoret i § 16 köpekontraktet ger inte någon anvisning om vad som avses med allvarligt fel vad gäller radonhalt. Vidare framstår villkoret som oklart då det anger att besiktningen och mätningen inte får uppvisa några allvarliga brister trots att det samtidigt anses att köpeskillingen fastställts med hänsyn till fel och brister som framkommit vid besiktningen. Villkoret innehåller inte heller någon anvisning om hur köparna skall agera om de vill åberopa villkoret. Nämnden får därför framhålla vikten av att mäklaren verkar för att eventuella återgångsvillkor innehåller sådana anvisningar. Mäklaren bör således verka för att det i köpekontraktet tas in en överenskommelse om att begäran om återgång skall framföras till andra parten antingen direkt eller genom mäklaren. Mäklaren bör vidare verka för att överenskommelsen även innehåller ett krav på att en begäran om återgång skall vara skriftlig för att det inte skall finnas utrymme för missförstånd eller oklarheter.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att när en fastighetsmäklare åtar sig att på parterers uppdrag förvalta en handpenning har han att på egen risk pröva till vem han skall betala handpenningen. Betalar mäklaren till fel part upphör i princip inte mäklarens skyldighet att betala till den som rätteligen skall ha handpenningen. Vidare har mäklaren en skyldighet att utan dröjsmål fullgöra sin redovisningsskyldighet. Utredningen ger dock inte grund för att kritisera mäklare X för att han betalade handpenningen till säljarna. Nämnden vill dock erinra om att betalningen av handpenningen inte skulle ha skett samma dag som köparna senast ägde rätt att åberopa återgångsklausulen i köpekontraktet.

Med ovanstående påpekanden anser Fastighetsmäklarnämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

**2004-06-09:1****Saken: Anmälan enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028)****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

**Bakgrund**

I en anmälan som inkom till Fastighetsmäklarnämnden den 11 mars 2004 gör en person gällande att X är verksam som fastighetsmäklare i L. Vidare gör anmälaren gällande att X först uppgett sig vara behörig fastighetsmäklare vid förfrågan i samband med en förmedling och senare uppgett sig vara mäklarassistent. Anmälaren hävdar också att X inte velat förmedla en bostadsrätt till anmälarens mor om han inte fick i uppdrag att sälja moderns fastighet.

Till anmälan är bifogat bl.a. följande. En objektsbeskrivning avseende ett bostadsrättshus (nyproduktion) med sex lägenheter. På beskrivningen finns tryckt

*Mäklar företaget A i L.* Av en tidningsannons framgår att en bostadsrätt säljs av *Mäklar företaget A i L.* På ett visitkort sägs att X är mäklarassistent och kontorsansvarig på *Mäklar företaget A i L.*

X har beretts tillfälle att yttra sig men har inte avhörtts.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen skall Fastighetsmäklarnämnden anmäla till allmän åklagare om nämnden har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen. Uttrycket *förmedla* tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa uppdragsgivaren en motpart med vilken denne kan träffa ett avtal om överlåtelse av fastigheten. Som närmare framgår av lagens förarbeten sker förmedlingen *yrkesmässigt* när det är fråga om en affärsmässigt organiserad verksamhet i fastighetsförmedlingsbranschen. Även näringsidkare som har sin vanliga verksamhet inom ett annat yrkesområde kan emellertid någon gång omfattas av lagen. Av särskild betydelse för bedömning är i dessa fall i vad mån förmedlingen är en återkommande företeelse. Om en näringsidkare erbjuder allmänheten sina tjänster som fastighetsförmedlare, bör lagen anses tillämplig även om förmedling rent faktiskt äger rum endast vid något enstaka tillfälle (se prop. 1994/95:14 s. 63 jämfört med prop. 1983/84:16 s. 27 f.).

Med hänvisning till den information som har lämnats i anmälan och till de handlingar som bifogats anmälan finner Fastighetsmäklarnämnden att det finns anledning att anta att X yrkesmässigt förmedlar fastigheter i fastighetsmäklarlagens mening. Han skall därför anmälas till allmän åklagare.

**2004-06-09:2**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400) fråga om oregistrerad medhjälparens medverkan**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendena från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I två anonyma anmälningar som inkom till Fastighetsmäklarnämnden i mars respektive april 2003 har bilagts utdrag från Internet DN Bostad och Bovisions webbplatser. Utdragen visar objektsbeskrivningar där det anges att objekten ”visas och säljs” genom en mäklarassistent men att man för vidare information skall kontakta mäklare X.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och anfört bl.a. följande.

I februari 2003 blev hon förhindrad, på grund av sjukdom, att till fullo själv utföra de aktuella förmedlingsuppdragen, vilket ledde till att hon delegerade vissa begränsade moment i förmedlingsuppdragen till en fastighetsmäklarassistent. Hon var mycket noga med att upplysa sina uppdragsgivare om att förmedlingsuppdragen i vissa delar kunde komma att utföras av assistenten. Denna information lämnades såväl

2004-06-09:3

skriftligen som muntligen i samband med att hon blev akut sjuk. Vid visningarna bar assistenten en skylt där det framgick att han var fastighetsmäklarassistent och han talade om för spekulanter vem som var fastighetsmäklare. Han deltog aldrig i någon budgivning eller förhandlade med spekulanter. Av objektsbeskrivningarna har det av förbiseende uppgivits att objekten ”säljs och visas” av mäklarassistenten. Det är ett språkfel där avsikten aldrig har varit att denne skulle utföra delar i själva överlåtelseprocessen. Det bör noteras att ärendena initierats efter anonyma anmälningar samt att det inte framkommit att den olyckliga formuleringen i ingivna objektsbeskrivningar lett till att någon spekulant misstagit sig om assistentens roll eller vem som varit ansvarig mäklare.

Mäklare X har vidare inkommit med skrivelse och intyg av vilka det framgår att hon varit deltidssjukskriven våren 2003 då den aktuella annonseringen ägt rum.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Det kan inte anses otvetydigt framgå att mäklare X har använt sig av sin mäklarassistent på sätt som inte är lämpligt. Fastighetsmäklarnämnden får emellertid påpeka att de centrala momenten i förmedlingsarbetet såsom budgivning, kontraktskrivning och riktade visningar skall skötas av registrerad mäklare om inte parterna kommit överens om annat.

Med det påpekande som har gjorts ovan finner nämnden att ärendena kan skrivas av från vidare handläggning.

**2004-06-09:3**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om oregistrerad medhjälpare samt återgångsvillkor i köpeavtal**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan som inkom till Fastighetsmäklarnämnden i juni 2003 har köparna av en fastighet framfört klagomål på mäklare X. Köparna har bl.a. kritiserat mäklare X för att de anser att hon har använt sig av en oregistrerad medhjälpare som huvudansvarig för förmedlingsprocessen samt för vad de anser vara en oklar formulering i köpekontraktet.

Anmälarna har anfört i huvudsak följande. De tittade på huset första gången den 21 juli 2002. Ansvarig för försäljningen var då R N som skötte budgivningen utan problem de första dagarna. Sedan tog hans kollega K S över och de kände sig kränkta och illabehandlade av hans sätt att sköta budgivningen. Vi kontraktskrivning var K S och mäklare X närvarande. Vid ett möte efter den första besiktningen deltog K S och mäklare X, hon deltog dock endast genom att lyssna. Vid efterbesiktningen deltog endast K S. Överlåtelsebesiktning genomfördes den 21 augusti. Besiktningsmannen uttryckte förvåning över att det var så mycket mögel på sidovindarna och menade att

orsaken var för dålig inomhusventilation. Han rekommenderade kemikaliebehandling. Besiktningsmannen föreslog en vidare teknisk undersökning som genomfördes den 9 september. Tio dagar efter skickade de brev till säljarna om att de önskade häva köpet. Säljarna hävdade att det inte fanns något allvarligt fel i fastigheten och vägrade betala tillbaka handpenningen. De hamnade därför i en sju månader lång och plågsam tvist som slutade med en förlikning. Formuleringen ”allvarliga fel eller brister” i köpekontraktet var huvudorsak till tvisten mellan dem och säljarna.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och anfört bl.a. följande.

Av objektsbeskrivningen framgick att kontakt skulle tas med henne. Redan i ”till salu” beskrivningen angavs vem som var mäklare och vem som var mäklarassistent. Hon har varit huvudansvarig för förmedlingsuppdragets utförande hela tiden. Detta ansvar har inte överlåtit till K S eller någon annan. Hon har enbart överlåtit sådana moment som enligt god mäklarsed anses godtagbart att överlåta till oregistrerad medhjälpare. K S har aldrig fattat några självständiga beslut under förmedlingsarbetet. K S är mäklarassistent och har aldrig givit uttryck för annat än att han är assistent till henne. Då frågor ställs om förmedlingsobjektet har dessa i första hand besvarats av henne. Inte heller har KS på något sätt påverkat innehållet i eller utformningen av köpekontraktet. Köpekontraktet och innehållet i detta är upprättat av henne. På kontraktsdagen gick hon igenom innehållet i köpekontraktet paragraf för paragraf med säljarna och köparna. Hon bestrider att köpekontraktet till någon del varit otydligt formulerat. Då köparna förklarade att de önskade häva köpet har säljarna av fastigheten inte accepterat detta utan istället krävt att köparna skulle fullfölja köpet då de inte ansåg att det förelåg någon grund för hävning. Det ålåg inte henne att beloppsbestämma eller på annat sätt särskilt specificera vilka skador som skulle kunna utgöra grund för återgång av köpet. För övrigt så kan även sådana klausuler ge upphov till tolkning som slutligen får prövas av domstol. Klausulens utformning eller dess användning därav står inte i strid mot god fastighetsmäklarsed. Inte vid något tillfälle uttryckte köparna att de önskade att hålla köpet öppet, oavsett typ av fel eller brist, till dess att besiktningsresultatet var klart.

Av det till fastighetsmäklarnämnden ingivna köpekontraktet framgår att det i §14 finns följande villkor. ”Fastigheten överlåtes med överlåtelsebesiktning den 2002-08-14 genom ... AB, trygghetsavtal genom ... AB och Mäklarsamfundets 10-åriga säljaransvarsförsäkring. Skulle det vid denna besiktning visa sig att fastigheten är behäftad med allvarliga fel eller brister äger köparna rätt till omförhandling eller återgång. Köparna äger då ej åberopa fel eller brister som utan svårighet kunnat uppmärksammas före köpet.”

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Oregistrerad medhjälpare*

Av de uppgifter som framkommit i ärendet kan inte anses otvetydigt framgå att mäklare X har använt sig av sin mäklarassistent på sätt som inte är lämpligt. Nämnden vill emellertid påpeka att de centrala momenten i förmedlingsarbetet såsom budgivning, kontraktskrivning och riktade visningar skall skötas av registrerad mäklare om inte parterna kommit överens om annat.

2004-06-09:4

*Besiktning villkor*

Enligt Fastighetsmäklarnämnden åligger det en fastighetsmäklare att klarlägga köpevillkorens innebörd och att verka för att båda parter har uppfattat villkoren på samma sätt. Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att återgångsvillkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår (jfr prop. 1983/84 16 s. 41). Besiktningssklausuler som saknar anvisning om vad som avses med allvarliga fel har av nämnden tidigare bedömts vara oklart formulerade. Det aktuella villkoret i §14 köpeavtalet ger inte någon anvisning om vad som avses med allvarliga fel eller brister. Avtalsvillkoret måste därmed anses otydligt och har troligtvis också lett till den tvist som har uppkommit mellan säljare och köpare. Besiktningsvillkoret innehåller inte någon tidsfrist för när köparna senast skall kunna kräva omförhandling eller återgång. Det innehåller inte heller någon anvisning om hur köparna skall agera om de vill åberopa villkoret. Nämnden får därför framhålla vikten av att mäklaren verkar för att eventuella återgångsvillkor innehåller överenskommelser om tidsfrister samt anvisningar om att begäran om återgång skall framföras till andra parten antingen direkt eller genom mäklaren. Mäklaren bör vidare verka för att överenskommelsen även innehåller ett krav på att en begäran om återgång skall vara skriftlig för att det inte skall finnas utrymme för missförstånd eller oklarheter.

Med de påpekanden som har gjorts ovan finner nämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

**2004-06-09:4****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om oregistrerad medhjälpare och om utformning av återgångsvillkor m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

**Bakgrund**

I en anmälan som inkom till Fastighetsmäklarnämnden i januari 2004 har ett par kritiserat mäklare Xs agerande i samband med försäljning av en fastighet i M. I anmälan har de uppgett bl.a. följande.

De köpte den aktuella fastigheten sommaren 2001, men beslutade sig vårvintern 2003 för att sälja. De kontaktade samma mäklare som förmedlat fastigheten till dem, mäklare X. Kontakt skedde genom mäklare Xs man K S. Två visningar genomfördes av K S. Vid undertecknandet av köpekontraktet det 17 april 2003 var mäklare X inte närvarande utan det sköttes av K S. Kontraktet kompletterades senare med hennes namnteckning. Kontrollbesiktning genomfördes i april. Besiktningssmannen identifierade en mikrobiell doft i källarplanet. Kompletterande undersökningar skedde i augusti, en vecka före tillträdesdagen. Då framkom att fastigheten var rötskadad. K S menade att kostnader för åtgärder skulle täckas av den ansvarsförsäkring som tecknades vid köpet av fastigheten år 2001. Tilläggsavtal tecknades då de trodde att de skulle bli kompenserade genom försäkringen. Enligt avtalet skulle de stå för att de påtalade

bristerna åtgärdades och de skulle deponera 200 000 kr för ändamålet. De brister som påtalades i den kompletterande besiktningen har nu åtgärdats till en kostnad av 198 750 kr. Försäkringsbolaget har meddelat att de inte anser att det finns skäl till ersättning. Denna utdragna försäljningsprocess har präglats av bristfällig kommunikation samt utebliven information och återkoppling. All kommunikation har gått via mäklarens assistenter. Mäklare X närvarade endast vid tidpunkten för undertecknande av överlåtelsehandlingarna den 15 augusti.

Mäklare X har anfört sammanfattningsvis följande i skrivelser till Fastighetsmäklarnämnden.

Hon bestrider att hon förfarit vare sig oaktsamt eller vårdslöst i samband med aktuell förmedling och är av den uppfattningen att hon i övrigt inte har agerat på ett sådant sätt som skulle vara i strid med god mäklarsed.

Inte vid något tillfälle i samband med förmedlingen 2001 uppmärksammades fel och brister av det slag som nu görs gällande. Parterna har träffat en överenskommelse som framgår av tilläggsavtalet. För det fall överenskommelsen inte fullgjorts hade köparna begärt återgång med stöd av §14 i överlåtelseavtalet. Det är uppenbart att anmälarnas kritik går ut på att de anser att den allmänna jordabalksrättsliga regleringen är felaktig samt att försäkringsbolagets beslut att inte ersätta åtgärderna var felaktigt.

K S har varit medverkande i samband med genomgång av köpekontraktet. Hon har dock varit närvarande och haft det genomgripande ansvaret för genomgången. K S har förevisat fastigheten i enlighet med god mäklarsed då sådant delmoment kan delegeras. Någon garanti eller utfästelse angående skadereglering från försäkringsbolaget har inte lämnats vid något tillfälle. Däremot har K S informerat om att anmälarna skulle söka erhålla ersättning via sin ansvarsförsäkring som tecknades vid förvärvet 2001. Anmälarna var initialt inte nöjda med tilläggsavtalet, däremot har avtal träffats frivilligt efter en tids förhandlingar.

Mot bakgrund av att köparna vistades en stor del utomlands fanns vid överlåtelseavtalets ingående inga möjligheter att ange tidsramar för besiktning och eventuell omförhandling och återgång. Att införliva ett villkor med en snävt hållen tidsgräns hade inte låtit sig göra. Vid förmedlingstidpunkten förelåg indikationer på fel och brister, såväl köpare som säljare var fullt medveten om att ytterligare en besiktning skulle ske. Någon otydlighet har inte förelegat.

Mäklare X har inkommit med intyg från köparna samt anfört i särskild skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden att hon varit deltidssjukskriven vid tidpunkten för kontraktsskrivning.

I köpekontraktet daterat den 17 april 2003 anges i §15 att förutsättning för köpets fullbordande är bl.a. att *Köparna kan genomföra en överlåtelsebesiktning, enl § 14 Detta skall vara genomfört senast 2003-04-29.* Enligt §14 överläts fastigheten med överlåtelsebesiktning och Mäklarsamfundets 10-åriga ansvarsförsäkring. *Skulle det vid besiktningen, som kommer att ske 2003-04-24, framkomma att fastigheten är behäftad med allvarliga fel eller brister, äger köparna rätt till omförhandling eller*

2004-06-09:4

*återgång. Köparna äger då ej rätt att åberopa fel eller brister som utan svårighet kunnat uppmärksammas före köpet. Avtalet är bevitnat av K S.*

Enligt tilläggsavtalet den 15 augusti 2003 har parterna träffat överenskommelse om att *Säljaren skall svara för samtliga kostnader för åtgärdande av de vid besiktningen upptäckta felen. Säljaren skall även åtgärda och bekosta eventuella brister och skador i badrum på övre plan.* Även detta avtal är bevitnat av K S.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Besiktningvillkor*

Enligt Fastighetsmäklarnämnden åligger det en fastighetsmäklare att klarlägga köpevillkorens innebörd och att verka för att båda parter har uppfattat villkoren på samma sätt. Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att återgångsvillkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår (jfr prop. 1983/84 16 s. 41). Besiktningssklausuler som saknar anvisning om vad som avses med allvarliga fel har av nämnden tidigare bedömts vara oklart formulerade. Det aktuella villkoret i §14 köpeavtalet ger inte någon anvisning om vad som avses med allvarliga fel eller brister. Avtalsvillkoret måste därmed anses otydligt och har troligtvis också lett till den tvist som har uppkommit mellan säljare och köpare. Besiktningvillkoret innehåller inte någon tidsfrist för när köparna senast skall kunna kräva omförhandling eller återgång. Det innehåller inte heller någon anvisning om hur köparna skall agera om de vill åberopa villkoret. Nämnden får därför framhålla vikten av att mäklaren verkar för att eventuella återgångsvillkor innehåller överenskommelser om tidsfrister samt anvisningar om att begäran om återgång skall framföras till andra parten antingen direkt eller genom mäklaren. Mäklaren bör vidare verka för att överenskommelsen även innehåller ett krav på att en begäran om återgång skall vara skriftlig för att det inte skall finnas utrymme för missförstånd eller oklarheter.

#### *Oregistrerad medhjälpare*

Enligt Regeringsrätten (RÅ 1996 ref. 83) måste omständigheter som är graverande för en mäklare, för att de skall kunna läggas till grund för disciplinära åtgärder, kunna slås fast otvetydigt. Om mäklaren har bestritt riktigheten av de uppgifter som anmälaren har lämnat kan dessa uppgifter läggas till grund för en åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida endast om det finns andra omständigheter som styrker anmälares uppgifter. De uppgifter som lämnats i anmälan ger anledning till tvivel om mäklare X i tillräcklig grad själv varit aktiv vid förmedlingens utförande eller om hon låtit oregistrerade medhjälpare utföra sådana moment som det ålegat henne att själv sköta. Det kan dock inte genom vad som framkommit i ärendet otvetydigt slås fast att mäklare X låtit medhjälpare medverka i sådan omfattning att det står i strid med god fastighetsmäklarsed. Det saknas därför grund för någon disciplinär åtgärd. Nämnden får emellertid framhålla vikten av att mäklaren själv utför de centrala momenten i förmedlingsarbetet såsom budgivning, kontraktskrivning och riktade visningar om inte annat överenskommit.

Med de påpekanden som har gjorts ovan finner Fastighetsmäklarnämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.



**2004-06-09:5****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om oregistrerad medhjälpare och om utformning av återgångsvillkor m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

**Bakgrund**

I en anmälan som inkom till Fastighetsmäklarnämnden i januari 2004 har en köpare kritiserat mäklare Xs agerande i samband med försäljning av en fastighet i S. Anmälan har uppgett bl.a. följande.

Visning och budgivning sköttes av K S. Vid kontraktskrivning deltog hon, hennes syster och systemens sambo, säljaren och S. Hon ville reservera sig genom en besiktning om det skulle råda fel i fastigheten. S föreslog aldrig någon beloppsgräns för att minimera risk vid en eventuell konflikt. Mäklare X fanns på kontoret med deltog aldrig i konferensrummet under kontraktskrivningen. Vid besiktningen fanns flera fel i fastigheten. Vid besiktning deltog P S från mäklarfirmen A (det mäklarfirmen där mäklare X arbetar). Besiktningen visade sig sedan onödig eftersom säljaren kände till felen, bl.a. vek fastigheten mot mitten. Efter diskussion beslutade de att häva köpet. En annan person från mäklarfirmen A ringde upp, R N, och meddelade att säljaren inte kände sig ansvarig för deras krav då fastigheten alltid hade lutat. Vid tidpunkten för anmälan har hon ännu inte talat med mäklare X.

I köpekontraktet daterat den 1 oktober 2003 finns bl.a. följande villkor i §14. *Köparna skall låta utföra sk överlåtelsebesiktning av fastigheten den 2003-10-08 kl 13.30. Skulle det vid denna besiktning visa sig att fastigheten är behäftad med allvarliga fel eller brister äger köparen rätt till omförhandling eller återgång av detta köp. Avtalet är bevittnat av K S och mäklare X.*

Mäklare X har förelagts att yttra sig över anmälan och har anfört följande. Köparna förevisades fastigheten vid allmän visning den 13 september 2003 då hon själv var närvarande. Överlåtelseavtalet undertecknades under överinseende av såväl henne som K S. Avtalet i fråga har gått igenom under hennes överinseende. Köparnas hävning och begäran om att återfå handpenningen har inte godtagits av säljaren utan tvist har uppkommit. Mot bakgrund av säljarens inställning har hon haft att avvakta med redovisning till dess tvisten bilagts genom förlikning eller lagakraftvunnen dom. När överenskommelse träffats har hon omgående utbetalat handpenningen jämte ränta till köparna. Hon är av den uppfattningen att den aktuella situationen uppkommit genom att parterna haft olika uppfattning om tolkningen av §14 i köpeavtalet.

Mäklare X har vidare inkommit med skrivelse och intyg av vilka det framgår att hon var deltidssjukskriven bl.a. under hösten 2003 då den aktuella förmedlingen ägde rum.

2004-06-09:5

## Fastighetsmäklarnämndens bedömning

### *Besiktningvillkor*

Enligt Fastighetsmäklarnämnden åligger det en fastighetsmäklare att klarlägga köpevillkorens innebörd och att verka för att båda parter har uppfattat villkoren på samma sätt. Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att återgångsvillkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår (jfr prop. 1983/84 16 s. 41). Besiktningssklausuler som saknar anvisning om vad som avses med allvarliga fel har av nämnden tidigare bedömts vara oklart formulerade. Det aktuella villkoret i §14 köpeavtalet ger inte någon anvisning om vad som avses med allvarliga fel eller brister. Avtalsvillkoret måste därmed anses otydligt och har troligtvis också lett till den tvist som har uppkommit mellan säljare och köpare vilket har bekräftats av mäklare X. Besiktningvillkoret innehåller inte någon tidsfrist för när köparna senast skall kunna kräva omförhandling eller återgång. Det innehåller inte heller någon anvisning om hur köparna skall agera om de vill åberopa villkoret. Nämnden får därför framhålla vikten av att mäklaren verkar för att eventuella återgångsvillkor innehåller överenskommelser om tidsfrister samt anvisningar om att begäran om återgång skall framföras till andra parten antingen direkt eller genom mäklaren. Mäklaren bör vidare verka för att överenskommelsen även innehåller ett krav på att en begäran om återgång skall vara skriftlig för att det inte skall finnas utrymme för missförstånd eller oklarheter.

Nämnden finner anledning att erinra om vikten av att villkor utformas med erforderlig precisering samt att mäklaren i förekommande fall gör parterna uppmärksamma på villkorets konstruktion och informerar om innebörden. I samband härmed bör klargöras de praktiska följderna av införandet av en sådan klausul, vilken betydelse besiktningen har och eventuella tidsfrister.

### *Oregistrerad medhjälpare*

Enligt Regeringsrätten (RÅ 1996 ref. 83) måste omständigheter som är graverande för en mäklare, för att de skall kunna läggas till grund för disciplinära åtgärder, kunna slås fast otvetydigt. Om mäklaren har bestritt riktigheten av de uppgifter som anmälan har lämnat kan dessa uppgifter läggas till grund för en åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida endast om det finns andra omständigheter som styrker anmälares uppgifter. De uppgifter som lämnats i anmälan ger anledning till tvivel om mäklare X i tillräcklig grad själv varit aktiv vid förmedlingens utförande eller om hon låtit registrerade medhjälpare utföra sådana moment som det ålegat henne att själv sköta. Det kan dock inte genom vad som framkommit i ärendet otvetydigt slås fast att mäklare X låtit medhjälpare medverka i sådan omfattning att det står i strid med god fastighetsmäklarsed. Det saknas därför grund för någon disciplinär åtgärd. Nämnden får emellertid framhålla vikten av att mäklare X själv utför de centrala momenten i förmedlingsarbetet såsom budgivning, kontraktskrivning och riktade visningar om inte annat överenskommit.

Med de påpekanden som har gjorts ovan finner Fastighetsmäklarnämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

**2004-06-09:6****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400)****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

**Bakgrund**

Med anledning av att ett flertal anmälningar inkommit avseende mäklare X under år 2003 och 2004 har Fastighetsmäklarnämnden initierat ett granskningsärende avseende hennes verksamhet som fastighetsmäklare. Nämnden har begärt in en förteckning över utförda förmedlingsuppdrag och granskat handlingar i fem utvalda ärenden. Nämnden har inte funnit något anmärkningsvärt i sin granskning.

I flertalet av de anmälningsärenden som föranlett Fastighetsmäklarnämndens granskning har anmälarna ansett att mäklare X använt sig av oregistrerade medhjälpare i alltför stor omfattning. Nämnden har funnit att de uppgifter som lämnats gett anledning till tvivel om hon i tillräcklig grad själv varit aktiv vid dessa förmedlingar eller om hon låtit oregistrerade medhjälpare i alltför hög grad utföra sådana moment som det ålegat henne själv att sköta. Nämnden finner därför anledning att framhålla att det är viktigt att mäklaren gör klart för såväl säljare och köpare som mäklarassistenten att mäklaren alltid behåller det fulla ansvaret även om vissa moment överläts på assistenten. Mäklaren måste själv vara tillgänglig för rådgivning och information i de fall oklarheter framkommer. En mäklare får inte överlåta på assistenten att utföra arbetsuppgifter som är centrala för förmedlingen såsom förhandlingar i samband med uppdragsavtalets ingående och om villkor för köpet.

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

2004-06-09:7

## 2004-06-09:7

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgifter i objektsbeskrivning och i köpeavtal, om objektets karaktär samt om information om hembudsskyldighet och om återgångsvillkor m.m.**

### Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

### Bakgrund

I en anmälan som inkom till Fastighetsmäklarnämnden i mars 2004 har köparna av en lägenhet i en bostadsförening kritiserat mäklare X för hans agerande i samband med förmedlingen. De har lämnat bl.a. följande uppgifter.

I objektsbeskrivningen skrev mäklare X att det var en bostadsrätt i en bostadsrättsförening som var till försäljning med en månadsavgift om 2 261 kr. Mäklare X var väl insatt i föreningens stadgar efter att ha träffat föreningens vicevärd och ordförande. Vid en omvisning av lägenheten hörde en annan spekulant som de haft kontakt med att mäklare X uppgav att lägenheten inte var en bostadsrätt utan en lägenhet i en bostadsförening. Själva visste de vid kontraktskrivning varken föreningens riktiga status, att det förelåg hembuds rätt för föreningen eller att avgiften skulle erläggas kvartalsvis och inte månadsvis. Vid kontraktskrivning överlämnade mäklare X stadgar för föreningen. Dagen efter noterade de att föreningen inte är en bostadsrättsförening utan en bostadsförening. Vid besök hos föreningens ordförande och vice värd upplystes de om att det föreligger hembuds rätt för föreningen.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och anfört bl.a. följande.

Han registrerade lägenheten fel, som en bostadsrätt istället för andel i bostadsförening. Detta har sedan blivit ett fel som följt med hela försäljningsprocessen. I objekt-mappen har dock hela tiden funnits med årsredovisning där det tydligt framgår att det är en bostadsförening. Han har frågat en person som är vice värd och kontaktperson i föreningen om det var något särskilt som han borde tänka på men fått svaret att så inte är fallet. Detta gjorde att han inte läste stadgarna så noga som han borde ha gjort. Inte heller säljarna visste om att det fanns ett hembudsförfarande. Att han inte uppmärksammat hembudsklausulen påverkar inte lägenhetens värde. Det är fel som anmälarna påstår att han träffat ordföranden i föreningen. Han har erbjudit köparna 100 000 kr i kompensation från mäklarfirmen under förutsättning att avtalet fullföljs. Detta har inte accepterats. Någon skillnad i pris finns inte i S-regionen mellan en bostadsrätt och en lägenhet i en bostadsförening. Säljarna har skickat brev avseende hävning till köparna på grund av utebliven handpenning. Köparna har sedan hävt avtalet på grund av §12 i avtalet, det vill säga att deras lägenhet inte är såld. Den har honom veterligen inte varit till försäljning på marknaden. Felet som han begått måste anses som ringa och hänsyn bör tas till att han gjort allt han kunnat för att i efterhand rätta till felet.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av bl.a. objektsbeskrivning och överlåtelseavtal.

I objektsbeskrivningen anges bl.a. att det är fråga om en bostadsrättslägenhet i en bostadsrättsförening. Vidare anges *Månadsavgift 2 261 kr/mån.* Köpeavtalet rubriceras som *ÖVERLÅTELSEAVTAL – BOSTADSRÄTT* och även inne i avtalet benämns lägenheten som en bostadsrätt.

I §12 i överlåtelseavtalet finns följande villkor. *Köpet skall återgå om köparen inte kunnat sälja sin nuvarande bostad och köparen senast 2004-03-22 begär att köpet skall återgå. Begäran om återgång skall inom angiven tid framställas till ...*

Till objektsbeskrivningen har fogats årsredovisningen för bostadsföreningen. Av resultatrapport framgår att föreningens rörelseintäkter består av kvartalsavgifter.

Vidare har till objektsbeskrivningen fogats information med rubriken *Att tänka på vid köp av bostadsrätt* och ett besiktningsprotokoll i vilket det anges att det är fråga om en bostadsrätt i en bostadsrättsförening.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

I 16 § fastighetsmäklarlagen stadgas följande. Fastighetsmäklaren skall, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

Bestämmelsen har i huvudsak överförs från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till denna (prop. 1983/84: 16 s. 37) anförs bl.a. följande.

Första meningen innehåller vidare en allmän upplysningsskyldighet som innebär att mäklaren måste informera köpare eller säljare om vad han själv vet som är av betydelse i det aktuella fallet. Detta innebär att mäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han har fått av den ena kontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av sådana uppgifter innan han vidarebefordrar dem.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar inledningsvis att det inte är allmänt känt vad det är för skillnad mellan bostadsföreningar och bostadsrättsföreningar. Av denna anledning är det viktigt att fastighetsmäklaren är extra tydlig i sin information till potentiella köpare och att korrekta benämningar används. Det är ostridigt i ärendet att den aktuella lägenheten i objektsbeskrivning och i köpeavtal angetts vara en bostadsrätt i en bostadsrättsförening trots att den är en andel i en bostadsförening. Detta motiverar varning.

I objektsbeskrivningen anges att månadsavgiften till föreningen är 2 261 kr. Enligt köparna skall dock avgiften betalas i förväg kvartalsvis vilket också framgår av resultatrapporten. Även om det kan finnas anledning att i en objektsbeskrivning, som extra information, uppge vad kostnaden uppgår till per månad, anser Fastighetsmäklarnämnden att det är vilseledande att ange att det är fråga om en månadsavgift

2004-06-09:8

när det i själva verket är fråga om kvartalsavgift. Förseelsen kan dock anses vara ringa.

Mäklare X har bekräftat att han inte har observerat hembudsklausulen i föreningens stadgar och att han således inte heller har förmedlat den informationen till köparna. Det åligger en fastighetsmäklare att verka för att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka objektet. I detta ligger, när det är fråga om andel i bostadsförening eller en bostadsrätt, att köparen ges tillfälle att gå igenom föreningens stadgar och årsredovisning. I förevarande fall har köparna hävdade att mäklare X först efter kontraktsskrivningen överlämnade föreningens stadgar, vilket inte motsagts av mäklare X. Annat har inte framkommit än att mäklare X före överlåtelsens genomförande haft tillgång till stadgarna. Även om han inte själv haft en skyldighet att undersöka alla förhållanden som rörde föreningen och själv sätta sig in i stadgarna, har det ålegat honom att före överlåtelsen överlämna dessa till köparna för att därigenom ge dem möjlighet att undersöka de villkor som gällde för föreningen. Att så inte skett motiverar en varning.

Mäklaren bör verka för att återgångsvillkor liksom övriga villkor i köpekontraktet är tydliga och klara för att det inte skall finnas utrymme för missförstånd eller oklarheter. Den återgångsklausul som återfinns i köpekontraktets §12 innebär att köparna har rätt till återgång om de inte kunnat sälja sin tidigare bostad. Fastighetsmäklarnämnden anser att den paragrafen inte uppfyller ovannämnda krav eftersom det inte framgår vad köparna skall göra för att försöka sälja sin bostad. Det framgår också av mäklare Xs yttrande att villkoret föranlett problem då han antyder att köparna inte försökt sälja sin tidigare bostad.

#### *Påföljd*

Mäklare X skall varnas för att han vid förmedling felaktigt behandlat en andel i en bostadsförening som en bostadsrätt och för att han inte överlämnat föreningens stadgar till köparna före överlåtelsen.

**2004-06-09:8**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling av en fastighet som ägs av närstående**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

Till Fastighetsmäklarnämnden har inkommit en anonym anmälan med uppgift om att mäklare X har förmedlat sin brors fastighet i sin rörelse.

Mäklare X har inkommit med yttrande och har därvid uppgett bl.a. följande. Det är riktigt att han är bror till säljaren. Han har skött denna försäljning på samma seriösa sätt som övriga försäljningar. Fastigheten har marknadsförts på sedvanligt sätt. Den som köpte fastigheten är den som lade högsta budet. I kontraktet är inskrivet att köparen är upplyst och väl medveten om att han är bror till säljaren. Då han är ensam mäklare på kontoret var det inte möjligt för honom att överlämna försäljningen till någon annan. Det är hans bestämda uppfattning att inget har undanhållits eller på något sätt gått oriktigt till i samband med överlåtelsen eller att någon av spekulanterna har blivit särbehandlade eller kommit till skada.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

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

I 14 § samma lag föreskrivs att en fastighetsmäklare inte får bedriva handel med fastigheter och att mäklaren inte heller får ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom.

I lagens förarbeten (prop. 1994/95:14) anförs bl.a. att det ligger ett särskilt värde i att mäklaren intar en ställning som en opartisk mellanman som båda parter kan ha förtroende för. I mäklaruppdraget skall ligga en skyldighet att verka för att både säljarens och köparens intresse iakttas (s. 51). Vidare anförs med avseende på 14 § att den köpare som är intresserad av en salubjuden fastighet och vänder sig till en mäklare som har marknadsfört fastigheten inte räknar med - och inte heller skall 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 (s. 79).

I 4 kap. 3 § konkurslagen anges att 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 besvägrad 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.

Det är enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning inte förenligt med fastighetsmäklarlagen att en mäklare förmedlar försäljningen av en fastighet som ägs av en till honom närstående i konkurslagens mening. Det finns en risk för att den som har ett uppdrag från en närstående kan komma att åsidosätta den opartiskhet han skall iaktta som mäklare.

2004-06-09:9

I det aktuella fallet har mäklare X förmedlat sin brors fastighet. Även om mäklare X skött denna förmedling på samma sätt som övriga förmedlingar vilket han hävdar och även om han inte har låtit sig påverkas så att hans ställning som opartisk mellanman har åsidosatts, måste ändå, objektivt sett, det förhållandet att hans uppdragsgivare tillhör kretsen närstående, i sig vara ägnat att rubba förtroendet för honom som mäklare.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X genom att ha förmedlat den aktuella fastigheten har åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

**2004-06-09:9**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om underlåtenhet att besvara Fastighetsmäklarnämndens förelägganden**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

#### **Bakgrund**

##### *Ärende 1*

Fastighetsmäklarnämnden har den 25 maj 2003 från kronofogdemyndigheten inhämtat uppgiften att mäklare X då var restförd för 41 755 kr i allmänna mål (skattekontot 40 655 kr och felparkeringsavgift 1 100 kr). Mäklare X har den 2 juli 2003 till nämnden gett in ett kvitto där det framgår att skulderna betalats. Kronofogdemyndigheten har den 1 juni 2004 upplyst att mäklare X inte är restförd.

##### *Ärende 2*

Fastighetsmäklarnämnden beslutade den 27 oktober 2003 att granska mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare. I ett föreläggande från nämnden den 13 november 2003 förelades mäklare X att senast den 4 december ge in en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag som hon tagit emot 2003. Syftet var att utifrån förteckningen välja ut ett antal akter för en ingående granskning. Den 18 november ringde mäklare X och upplyste att hon delvis var sjukskriven. Hon lovade att trots detta ge in den begärda förteckningen. Så skedde emellertid inte. Nämnden översände därför den 12 januari 2004 ytterligare ett föreläggande med begäran om att förteckningen skulle ges in till nämnden senast den 27 januari. I detta föreläggande erinrades mäklare X om att hon är skyldig att besvara ett föreläggande från nämnden och att om så inte sker kan hennes registrering komma att återkallas. Enligt en tjänsteanteckning den 25 februari utlovade mäklare X att ge in förteckningen senast den 3 mars. Nämnden informerade mäklare X i ett meddelande den 17 mars att hennes ärende fanns med på dagordningen för nämndens sammanträde den 24 mars. En förteckning kom in till nämnden först den 24 mars. Där lämnades uppgift om sex objekt samt att hon därutöver haft förmedlingsuppdrag beträffande elva ej närmare angivna bostadsrätter. Mäklare X upplyste också att hon var sjukskriven till 75 procent. Nämnden beslöt om fortsatt granskning.



Till mäklare X har den 14 april översänts ett tredje föreläggande där hon förelagts att ge in dels en förteckning över de elva bostadsrätter som hon uppgett att hon föremedlat under 2003, dels kopior av närmare angivna handlingar i fem förmedlingar som hon genomfört under 2003. Föreläggandet skulle besvaras senast den 5 maj. I detta föreläggande upplystes mäklare X på nytt om att hennes registrering kan komma att återkallas om föreläggandet inte besvaras. I ett meddelande till mäklare X från nämnden den 2 juni informerades hon om att hennes ärende fanns med på dagordningen vid nämndens sammanträde den 9 juni. De begärda handlingarna kom in till nämnden via fax först den 8 – 9 juni (kl. 23:27 – 00:57).

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 7 § andra stycket fastighetsmäklarlagen (1995:400) är en mäklare skyldig att lämna Fastighetsmäklarnämnden de uppgifter som begärs för tillsynen. Enligt 8 § första stycket 3 skall nämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen. I prop. 1994/95:14 (s. 70) anförs bl.a. följande.

En avregistrering kan naturligtvis i en del fall, beroende på tillsynsärendets art, framstå som en omotiverat sträng reaktion på exempelvis en mäklares ovilja att besvara tillsynsmyndighetens föreläggande. När en mäklare vägrar att samarbeta i ett tillsynsärende bör dock som regel en avregistrering ske. Den principen bör tillämpas enhetligt och oberoende av vad som i tillsynsärendet läggs mäklaren till last. En så pass sträng hållning skall ses mot bakgrund av att en fungerande tillsynsverksamhet i hög grad är beroende av att utredningen i tillsynsärenden kan bedrivas skyndsamt och att beslut inte onödigtvis fördröjs. Möjligheten till en kraftig reaktion från tillsynsmyndighetens sida är avsedd att öka respekten för tillsynsmyndighetens 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 nämligen anses stå klart i strid med god fastighetsmäklarsed.

---

Det bör inte komma ifråga att en mäklare avregistreras utan att ha fått en upplysning om att han kan avregistreras för det fall han inte besvarar ett föreläggande från nämnden.

Fastighetsmäklarnämnden har skickat tre förelägganden till mäklare X. I det andra och tredje föreläggandet har nämnden upplyst att hon kan komma att avregistreras om nämndens förelägganden inte besvaras. Hon har hört av sig till nämnden per telefon med anledning av de två första föreläggandena och utlovat att ge in den efterfrågade förteckningen senast den 3 mars. Förteckningen, som dock inte var komplett, kom in till nämnden först den 24 mars, dvs. mer än fyra månader från nämndens ursprungliga begäran som skickades den 13 november med den 4 december som sista dag för att inkomma med begärd dokumentation. Föreläggandet av den 14 april om att komplettera de ingivna handlingarna efterlevdes inte heller det i tid. Kopior av de efterfrågade handlingarna som skulle getts in senast den 5 maj, och som är en förutsättning för nämndens granskning, har även de kommit in först efter det att mäklare X underrättats om datum för det sammanträde där hennes ärenden skulle prövas.

Av utredningen framgår att mäklare X varit informerad om vikten av att Fastighetsmäklarnämndens förelägganden besvaras. Även om mäklare X är sjukskriven till 75 procent kan detta inte befria henne från hennes skyldighet att iaktta nämndens förelägganden. På den tid hon har till sin disposition för att arbeta kan det krävas att hon i tid

2004-06-09:10

besvarar föreläggandena. Mäklare Xs agerande medför att hon förhalar nämndens möjligheter till en mera ingående granskning. Även om nämnden nu erhållit de begärda handlingarna kvarstår det faktum att dessa kommit in en avsevärd tid efter de datum som angetts i föreläggandena. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att mäklare X på ett allvarligt sätt försvårat nämndens möjligheter att utöva tillsyn över henne och hennes verksamhet som mäklare. Detta är en så allvarlig förseelse att hon skall avregistreras.

**2004-06-09:10**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om värdering utförd av mäklaren**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har mäklare X kritiserats för en värdering av en fastighet i samband med en bodelning. Det gjordes tre olika värderingar. Anmälan ifrågasätter mäklare Xs kompetens eftersom hans värdering var betydligt lägre än de båda övriga. Av bifogade handlingar framgår följande. Fastigheten såldes den 7 juli 2003 för 725 000 kr. Mäklare X värderade den 30 januari 2002 fastigheten till 280 000 kr +/- 30 000 kr. En annan fastighetsmäklare värderade den 27 augusti 2001 fastigheten till 750 000 kr +/- 50 000 kr och den 19 mars 2002 värderas densamma till 600 000 kr +/- 50 000 kr av en värderingsman vid ett värderingsinstitut.

Mäklare X har yttrat sig och anfört i huvudsak följande.

Vid värderingen upplystes han om att ägaren upplevt fukt-och mögelproblem i fastigheten och beställt en besiktning genom Anticimex den 5 november 2001. I samband med värderingen tittade han extra noga på de byggnadstekniska lösningarna och konstaterade bl.a. att vinden saknade ventilation både vid takfot och gavlar och var mögelangripna. Han ansåg inte att huset var fackmannamässigt uppfört och att kostnaderna för åtgärder skulle bli omfattande.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

I sin tillsyn över de registrerade fastighetsmäklarna har Fastighetsmäklarnämnden att pröva om en mäklare vid utförande av ett förmedlingsuppdrag handlat i enlighet med sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen, dvs. iakttagit god fastighetsmäklarsed. Detta utesluter emellertid inte att nämnden även kan granska mäklarens agerande där han inte haft ett förmedlingsuppdrag men där hans uppdrag haft anknytning till fastighetsförmedling, t.ex. genom att det innefattat moment som normalt ingår i ett förmedlingsuppdrag. Det kan t.ex. vara fallet när mäklaren enbart haft i uppdrag att upprätta ett köpekontrakt. Nämndens granskning sker då med utgångspunkt i 12 § fastighetsmäklarlagen där det sägs att en fastighetsmäklare skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Av förarbetena till lagen framgår att formuleringen är avsedd att framhålla mäklarens skyldighet att iaktta god

fastighetsmäklarsed inte bara vid fullgörandet av de enskilda förmedlingsuppdragen utan även i andra sammanhang när han uppträder i sin yrkesroll (prop. 1994/95:14 s. 76).

Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare Xs värderingsuppdrag inte haft en sådan anknytning till fastighetsförmedling att hans sätt att utföra det skall bedömas utifrån bestämmelsen i 12 §.

Enligt 6 § första stycket 5 skall en mäklare vara redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. I Fastighetsmäklarnämndens tillsyn ligger att granska fastighetsmäklares agerande även i andra hänseenden. Nämnden har därvid att bedöma om en mäklare agerat på ett sådant sätt att han uppfyller de allmänna krav på hederlighet, pålitlighet och integritet som motsvarar de krav som kan ställas på en mäklare. Detta mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren in- tar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart (Jfr. prop. 1994/95:14 s. 66). Det innebär att nämndens granskning av en mäklare kan avse förhållanden som över huvud taget inte har anknytning till fastighetsförmedling. Det ligger dock utanför nämndens tillsynsroll att närmare granska och utreda hur en mäklare utfört andra uppdrag än fastighetsförmedlingsuppdrag. Endast om det finns ett klart och entydigt material som utvisar att uppdraget missköts eller att mäklaren på annat sätt agerat klandervärt vid det uppdragets utförande finns det skäl för nämnden att med stöd av 6 § första stycket 5 pröva mäklarens allmänna lämplighet.

Fastighetsmäklarnämnden finner mot bakgrund av den utredning som föreligger att det kan finnas anledning att ifrågasätta om mäklare X utfört sitt värderingsuppdrag på ett fullgott sätt. Den kritik som eventuellt skulle kunna riktas mot honom härvidlag motiverar dock inte någon särskild åtgärd från nämndens sida. Ärendet skall därför skrivas av.

**2004-06-09:11**

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

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

### **Bakgrund**

#### *Skatterevision*

Skattemyndigheten i M anmälde den 7 mars 2002 mäklare X till Fastighetsmäklarnämnden efter granskning av mäklarföretaget A, namnändrat till mäklarföretaget B. Mäklare X var verksamhetsansvarig och aktieägare i bolaget. Myndigheten har även granskat mäklare X personligen. Granskningarna har avsett åren 1998-2000. Mäklar- företaget B försattes i konkurs den 3 juni 2002. I anmälan anförs att bolaget under ett flertal år erhållit s.k. orena revisionsberättelser till avgivna årsredovisningar och att ingen rättelse eller förbättring gjorts avseende underlaget för avgiftsredovisning och arbetsgivaravgifter trots två omfattande granskningar med sju år emellan.

2004-06-09:11

Från skattemyndighetens beslut i anledning av granskningen noterar Fastighetsmäklarnämnden bl.a. följande. Bolaget har brutit i sin redovisning av bl.a. intäkter från mäklarverksamheten. Bolaget har inte haft kontroll över sin bokföring och sina konton och mäklare X har inte hållit isär bolagets och sin privata ekonomi.

Skattemyndigheten beslutade att genom omprövningar höja mäklare Xs taxeringar åren 1999 och 2000 avseende lön och bilförmån samt att påföra henne skattetillägg. Skattemyndigheten beslutade vidare att höja bolagets underlag för arbetsgivaravgifter samt att påföra bolaget skattetillägg.

Mäklare X och bolaget har överklagat skattemyndighetens beslut och har i länsrätten vunnit endast delvis bifall till sina yrkanden om nedsättning av påförda taxeringar. Länsrättens domar har inte vunnit laga kraft.

Åklagaren lade i mars 2003 ned det åtal som väckts mot mäklare X för bokföringsbrott.

#### *Särskild granskning*

I anledning av skattemyndighetens anmälan har Fastighetsmäklarnämnden granskat sex förmedlingsuppdrag som mäklare X haft under perioden 2000 – 2001. Mäklare X har yttrat sig över nämndens noteringar från granskningen och inkommit med kompletterande uppgifter. Det har därefter inte kvarstått något anmärkningsvärt att notera från granskningen.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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 för påföljd underlåtas.

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

Skatterevisjoner har gjorts i den av mäklare X bedrivna mäklarrörelsen med sju års mellanrum och den senare revisionen visade att ingen förbättring skett trots påpekanden från skattemyndigheten. Bristerna i bokföringen gör att det kan ifrågasättas om mäklare X uppfyller de krav på redbarhet och lämplighet som ställs på en fastighetsmäklare. Med hänsyn till att förseelserna ligger flera år tillbaka och att den särskilda granskningen inte ger anledning till någon särskild anmärkning anser Fastighetsmäklarnämnden dock att det kan stanna vid en varning.

**2004-06-09:12****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmögenhetsvärde, depositionsavtal och ränta på deponerade medel****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

**Bakgrund**

Med anledning av att mäklare X vid tre tillfällen de senaste fem åren har underlåtit att betala den årliga registreringsavgiften i tid till Fastighetsmäklarnämnden har nämnden inlett en granskning av mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämnden har begärt in en förteckning över de förmedlingsuppdrag som mäklare X haft under 2003 och från denna förteckning har nämnden valt ut fyra förmedlingar för granskning. Vid granskningen har bl.a. följande brister och oklarheter uppmärksammats.

Uppgift om förmögenhetsvärde saknas i objektsbeskrivningarna för två bostadsrätter. Ett av de inskickade depositionsavtalen är daterat efter det att köpekontraktet tecknades och även efter det att handpenningen utbetalats till säljaren av den aktuella bostadsrätten. Uppgift om ränta på deponerade medel saknas i samtliga likvidavräkningar.

**Fastighetsmäklarnämndens bedömning***Förmögenhetsvärde*

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall den objektsbeskrivning som mäklaren tillhandahåller köparen innehålla uppgift om bl.a. fastighetens taxeringsvärde. Bestämelsen är tvingande då förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk.

Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut den 6 november 2002 (dnr 4-116-02) uttalat att förmögenhetsvärdet för en bostadsrätt är att likställa med den uppgift om taxeringsvärde som skall anges vid överlåtelse av en fastighet. Nämndens beslut har överklagats men det föreligger ännu inte någon lagakraftvunnen dom i frågan. Då mäklare X i övriga objektsbeskrivningar angivit respektive bostadsrätts förmögenhetsvärde anser nämnden att det nu kan stanna vid detta påpekande.

*Depositionsavtal*

Det har noterats att ett av de inskickade depositionsavtalen är daterat efter det att handpenningen utbetalats till säljaren av den aktuella bostadsrätten. Mäklare X kan inte undgå kritik för detta.

*Ränta*

En mäklare är skyldig att göra deponerade medel räntebärande. Mäklaren har inte någon rätt till den upplupna räntan. Denna skall oavkortad utbetalas till den som får kapitalbeloppet (prop. 1994/95:14 s. 76). Fastighetsmäklarnämnden har accepterat att

2004-08-25:1

en mäklare avtalar om att ränta under 100 kr inte behöver utbetalas. Det hör dock till god fastighetsmäklarsed att mäklaren alltid lämnar uppgift om den ränta som utgått på deponerade medel, oavsett vad som överenskommit om dess betalning. Härigenom får den som har rätt till de deponerade medlen en möjlighet att se i vad mån han även har rätt till ränta vid utbetalningen.

Uppgift om ränta på deponerad handpenning saknas i de avräkningar som Fastighetsmäklarnämnden granskat. Med hänsyn till omständigheterna kan dock mäklare Xs förseelser anses som ringa.

#### *Övrigt*

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

**2004-08-25:1**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppdragsavtal, uppgifter i objektsbeskrivningen och utformning av köpekontrakt**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har granskat mäklare Xs verksamhet med anledning av att hon vid minst tre tillfällen de senaste fem åren underlåtit att i tid betala den årliga registreringsavgiften. Nämnden har bl.a. begärt in en förteckning över de förmedlingsuppdrag som mäklare X haft under år 2003 och har från denna förteckning valt ut fem förmedlingar för granskning. Vid granskningen har bl.a. följande uppmärksammats av nämnden.

#### *Uppdragsavtalen*

I samtliga ingivna uppdragsavtal ges det aktuella förmedlingsuppdraget till *P... eller mäklare X*. Det är endast mäklare X som har undertecknat avtalen. Uppdragen är förenade med ensamrätt.

#### *L E*

Uppgift om ägare och boarea saknas i objektsbeskrivningen.

#### *L B*

Uppgift om ägare saknas i objektsbeskrivningen

#### *L K*

Uppgift om ägare och befintliga pantbrev saknas i objektsbeskrivningen. Uppgift om tillträdesdag saknas i köpekontraktet.

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

Hon arbetade tillsammans med sin far vilket kunderna känner till. Uppdragsavtalen har nu ändrats. Det förekommer att säljare inte vill att deras namn skall vara med i objektsbeskrivningen eftersom de inte vill att spekulanter skall kontakta dem direkt. I två av förmedlingarna var säljarna äldre och hade flyttat till servicehem. Till de aktuella objektsbeskrivningarna har fogats ritningar så att boarean framgick. Hon har missat att ange inteckningarna i objektsbeskrivningen för L K. Uppgiften har rättats i köpekontraktet i samband med kontraktskrivningen. Parterna höll kontakten efter kontraktskrivningen för att avtala om lämplig dag för tillträde och de meddelade henne vid ett senare tillfälle.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Uppdragsavtal*

Det har inte framkommit annat än att mäklare X ensam åtagit sig de granskade förmedlingsuppdragen. Hon har nu enligt uppgift ändrat utformningen av uppdragsavtalen så att det klart anges vem som är ansvarig mäklare. Vad som framkommit ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

#### *Uppgift om ägare och boarea i objektsbeskrivningen*

Enligt 17 och 18 §§ fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklare, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, innan fastigheten överläts, tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall bl.a. innehålla uppgift om vem som äger rätt att förfoga över fastigheten. Bestämmelsen är tvingande. Det är inte möjligt för mäklaren att tillgodose säljares önskemål om att en sådan uppgift inte skall framgå i den objektsbeskrivning som tillhandahålls köparen. Objektsbeskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadens storlek.

Uppgift om ägare saknas i tre av de granskade objektsbeskrivningarna och uppgift om boarea saknas i en objektsbeskrivning. Dessa brister motiverar i sig varning.

#### *Uppgift om inteckningar i objektsbeskrivningen*

Enligt 17 och 18 §§ fastighetsmäklarlagen skall objektsbeskrivningen även innehålla uppgift om vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten. Det är utrett att en av de granskade objektsbeskrivningarna som mäklare X upprättat saknar uppgift om befintlig inteckning i fastigheten. Även denna förseelse motiverar varning.

#### *Köpekontrakt utan uppgift om tillträdesdag*

Det ligger i mäklarens omsorgsplikt enligt 19 § fastighetsmäklarlagen att mäklaren skall verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Ett av de granskade köpekontrakten saknar uppgift om tillträdesdag. Mäklare X har uppgett att köpare och säljare höll kontakten efter kontraktskrivningen och att de vid senare tillfälle meddelat henne om tillträdesdag.

Tillträdesdagen är av betydelse för farans övergång och för bedömningen av om part skall anses vara i dröjsmål. Köparens skyldighet att erlægga resterande del av köpeskillingen respektive säljarens skyldighet att överlämna köpebrev är normalt kopplade till denna dag. Det är uppenbart att avtal om tillträdesdag är en sådan

2004-08-25:2

överenskommelse som bör dokumenteras skriftligt och att det finns risk för oklarheter mellan parterna om frågan lämnas öppen på det sätt som skett. Mäklare X kan inte undgå kritik för att hon upprättat ett köpekontrakt utan uppgift om tillträdesdag.

#### *Övrigt*

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

#### *Påföljd*

I samband med den särskilda granskningen har Fastighetsmäklarnämnden konstaterat sådana brister att mäklare X inte kan undgå varning.

## **2004-08-25:2**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift om sjötomt i marknadsföring av fastighet**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan har mäklare X kritiserats för sin marknadsföring vid förmedlingen av en fastighet som angränsade till en strandfastighet. Enligt anmälaren har mäklare X i en tidningsannons och en objektsbeskrivning framhållit att förmedlingsobjektet utgör en fastighet som har "egen strand/brygga" vilket är fel och vilseledande. Anmälaren äger stamfastigheten, där strandmarken ingår, och uppger att inget tillstånd finns till att anlägga brygga för den fastighet som nu är till försäljning.

I tidningsannonsen anges att det är en sjötomt och att det är ett *fantastiskt läge med obruten utsikt och egen strand/brygga*. I objektsbeskrivningen finns motsvarande text högst upp på första sidan. På sidan två anges under rubriken Bilplats och övriga byggnader *Garage. Förrådsbyggnad vid sjön ... Egen brygga*. Längre ner finns följande text under rubriken Övrigt. *Synnerligen högkvalitativt boende med "sjötomt" i S N. Underbar västervänd tomt med strålande utsikt över sjön (ca 6 meter från strandkanten och upp ägs av stamfastigheten, men nyttjas av fastighetsägarna).*

Mäklare X har yttrat sig och tillbakavisat kritiken. Han har anfört bl.a. följande. Han visste mycket väl att en remsa närmast sjön ägdes av anmälaren. Den informationen fanns både på Internet och i den objektsbeskrivning som delades ut till spekulanterna. Att det stod enbart sjötomt i annonsen var för att marken ned till sjön är helt öppen med gräsytor som harmoniserar med den övriga marken som han förmedlade. Ingen spekulant eller "markägare" har blivit vilseledd. Nuvarande brygga har legat i vattnet under säljarens hela innehavstid och alltså långt innan anmälaren köpte stamfastigheten. Han hänvisade bara till de uppgifter han fått från säljaren. Denne informerade honom att anmälaren såvitt han kände till inte hade någon vattenrätt utan att sjön är en form av "allmänning" från det att man på 1700-talet skiftade ut alla torpen som gränsar mot sjön.



Fastighetsmäklarnämnden noterar att det inte presenterats någon handling som visar vilka rättigheter som finns för den förmedlade fastigheten vad gäller strandremsan.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det är oklart vilken rätt till strand och brygga som finns för den marknadsförda fastigheten. Att strandremsan inte tillhör fastigheten är dock ostridigt och klarlagt. Mäklare X har också uppgett att han var väl medveten om detta förhållande. Trots det har han i tidningsannonser, utan reservation, angett att förmedlingsobjektet varit en sjötomt med egen strand och brygga. Han har således medvetet lämnat en felaktig uppgift om fastigheten i ett avseende som inte är oväsentligt för spekulanter. I den övriga skriftliga marknadsföringen har han lämnat i vart fall oklara uppgifter om rätten till strand och brygga. Nämnden anser att mäklare X vid marknadsföringen agerat i strid med god fastighetsmäklarsed på ett sätt som motiverar varning.

### **2004-08-25:3**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformning av avtalsförslag samt friskrivning från mäklaransvaret**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

Två bostadsrättsinnehavare inom samma bostadsrättsförening avsåg att byta bostad med varandra. En av dem kontaktade mäklare X för bistånd med att upprätta köpehandlingar. Den andre bostadsrättsinnehavaren har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden hävdade att endast motpartens intressen tillgodosetts i de av mäklare X upprättade handlingarna.

Till anmälan har fogats två överlåtelseavtal, ett för respektive bostadsrätt, samt en överenskommelse att teckna överlåtelseavtal och en kvittens. Dokumenten är inte daterade och inte heller undertecknade. Överlåtelseavtalen och kvittensen är försedda med logotypen för det mäklar företag där mäklare X arbetar.

Enligt överlåtelseavtalen är köpeskillingen 765 000 kr för bostadsrätten A och 1 470 000 kr för bostadsrätten B, den senare ägdes av anmälaren. Betalningen skall i bägge fallen erläggas kontant på tillträdesdagen. I bägge avtalen finns i § 11 följande villkor om mäklarens ansvar. *Mäklaren har endast fått i uppdrag att upprätta överlåtelseavtalen och likvidavräkningar och köpare och säljare är medvetna om och godkänner att detta arbete ej innebär mäklaransvar enligt vad som avses i fastighetsmäklarlagen och konsumentlagstiftningen.*

I överenskommelsen att teckna överlåtelseavtal finns följande text. *Skillnaden i likvid mellan lägenheterna skall erläggas av... [säljaren av A] ... med ett belopp om 280.000 kr vilket skall utgöra full likvid och fullgjord betalning till ...[säljaren av B] ...för hans bostadsrätt nr ... i Brf ....*

2004-08-25:3

I kvittensen finns följande uppgifter. *Undertecknad har denna dag mottagit slutlikvid för bostadsrätten ... 280 000 :-*. Kvittensen skulle undertecknas av säljaren av B.

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande.

Han kontaktades av ägaren av bostadsrätten A som bad honom upprätta avtalsförslag på försäljning av hans bostadsrätt och köp av bostadsrätten B som ett underlag för vidare diskussion. När ägaren till bostadsrätt B undrade över avtalet förklarade han att denne inte skulle skriva på något avtal som han inte var nöjd med och undrade varför han inte vände sig till motparten för att förhandla vidare för att sedan återkomma när de blivit överens. Enligt uppgift fanns lån om 1 190 000 kr på lägenhet B. Parterna hade diskuterat om det lånet delvis skulle övertas. Detta skulle sedan regleras i avtalet. Om innehavaren av bostadsrätten A övertog en del av lånet skulle mellanskillnaden bara bli 280 000 kr.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Upprättade handlingar*

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 fastighetsmäklaruppdrag utan även i andra sammanhang då han uppträder i sin yrkesroll (jfr prop. 1994/95:14 s.76). Om en mäklare åtar sig att upprätta köpehandlingar sker det i hans yrkesutövning som mäklare. Mäklare X har haft i uppdrag att upprätta handlingar för den aktuella bytesaffären och han har därmed haft en skyldighet att iaktta god fastighetsmäklarsed vid upprättandet av köpehandlingarna. När en fastighetsmäklare medverkar vid kontraktskrivning har parterna rätt att kräva att handlingarna utformas på ett riktigt sätt och återspeglar parternas överenskommelser. Mäklare X har genom att medverka vid upprättandet av handlingarna haft ett ansvar för deras innehåll. Anteckningen i § 11 i överlåtelseavtalen, befriar honom inte från detta ansvar (se 2003-05-28:5 i FMNs årsbok för 2003).

De förslag till kvittens och till överenskommelse att teckna överlåtelseavtal, som mäklare X har presenterat för parterna, innehåller en ekonomisk reglering som inte överensstämmer med den ekonomiska uppgörelse som finns i de upprättade förslagen till överlåtelseavtal. Han har således upprättat handlingar med motstridande innehåll. Detta skapar inte bara en oklarhet om vad parterna kommit överens om utan även en risk för en uppgörelse där ett belopp om 425 000 kr i strid med vad parterna kan ha avsett inte skulle komma att regleras mellan dem. Detta motiverar varning.

Fastighetsmäklarnämnden vill även framhålla att när en mäklare åtar sig ett uppdrag har parterna rätt att förvänta sig att mäklaren iakttar kravet på opartiskhet. Om mäklaren inte anser sig kunna agera som opartisk mellanman skall han avböja uppdraget.

#### *Friskrivning från ansvar för medverkan*

Av 4 § i fastighetsmäklarlagen framgår att bestämmelser som finns i fastighetsmäklarlagen är tvingande och således inte får frångås till nackdel för den som är konsument.

I de upprättade förslagen till överlåtelseavtal har Mäklare X i § 11 friskrivit sig från mäklaransvar för sin medverkan och även för ansvar som kan följa av annan

konsumentlagstiftning. Som anförts ovan anser Fastighetsmäklarnämnden att om en mäklare åtar sig att upprätta köpehandlingar sker det i hans yrkesutövning som mäklare. Han måste då se till att uppdraget utförs i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Oavsett om mäklaren har ett ordinärt förmedlingsuppdrag eller ett begränsat uppdrag har mäklaren således ett ansvar enligt fastighetsmäklarlagen för de uppgifter han utför om dessa har ett samband med mäklarens roll att bistå köpare och säljare vid deras mellanhanden vid en fastighetsaffär. Mäklare X har därför inte haft rätt att i förhållande till uppdragsgivaren som är en konsument ta in villkor som begränsar hans ansvar i förhållande till vad som gäller enligt fastighetsmäklarlagen. Detta strider mot bestämmelsen i 4 § fastighetsmäklarlagen.

Till god fastighetsmäklarsed hör att mäklaren skall iaktta alla de lagbestämmelser som kan aktualiseras vid en fastighetsöverlåtelse och inte bara de som finns i fastighetsmäklarlagen. I den mån det finns ansvarsbestämmelser knutna till dessa och som är tvingande i förhållande till en konsument kan en näringsidkare inte friskriva sig från detta ansvar. Ett villkor om en sådan friskrivning är oskäligt. Mäklare X har således agerat i strid med god fastighetsmäklarsed även när han föreslagit ett villkor om friskrivning för det ansvar som kan följa av annan konsumentlagstiftning.

Att i strid med gällande lagstiftning föreslå villkor om ansvarsbefrielse motiverar varning.

#### *Påföljd*

Mäklare X skall varnas för de motsägelsefulla och oklara uppgifterna i de av honom upprättade handlingarna. Mäklare X skall även varnas för att han har föreslagit ett villkor om ansvarsfriskrivning i strid med gällande lagstiftning.

## **2004-08-25:4**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

Skattemyndigheten i G har i en anmälan den 6 maj 2003 till Fastighetsmäklarnämnden uppgivit att mäklare X inte redovisat mäklararvoden om sammanlagt 192 200 kr inkomståren 2000 och 2001. Sedan skattemyndigheten gjort en åtalsanmälan ansökte åklagarmyndigheten om stämning vid S:s tingsrätt. Tingsrätten dömde den 9 mars 2004 mäklare X för skattebrott. Påföljden bestämdes till villkorlig dom med samhällstjänst femtio timmar. Domen har vunnit laga kraft.

Skattemyndighetens anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har föranlett nämnden att granska sju av mäklare Xs uppdrag från januari 2002 till april 2003. Vid granskningen som gällt fyra fastigheter och tre bostadsrätter har noterats att han i ett fall inte upprättat ett skriftligt förmedlingsuppdrag (*bostadsrätt i V*) och att det i två begränsade uppdrag där mäklare X enbart skulle upprätta köpekontrakt (*två fastigheter i S*)

2004-08-25:4

finns villkor i kontrakten av innebörd att mäklare X med bindande verkan för parterna friskrivs från sådant ansvar som avses i fastighetsmäklarlagen.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och anfört bl.a. följande.

En administratör anställdes i april 2002 och därmed har samtliga administrativa rutiner förbättrats. Skatterna är nu betalda. Domstolen såg det som en engångsföreteelse. Förtroendet från banker kvarstår orubbat och försäljningsuppdragen är lika många som tidigare. Det var ett undantagsfall att ett uppdragsavtal inte upprättades. Säljaren av bostadsrätten bodde på ett äldreboende och företrädde av sonhustru genom fullmakt.

Skattemyndigheten har för Fastighetsmäklarnämnden uppgivit att mäklare X har betalat hela sin skuld till staten.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### ***Skattemyndighetens anmälan***

Fastighetsmäklarnämnden finner av skattemyndighetens uppgifter och tingsrättens dom att mäklare X handlat på ett sätt som gör att hans redbarhet och lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas. Särskilt allvarligt är att det rör sig om uppgifter hänförliga till den kundrelaterade delen av hans verksamhet.

#### ***Granskningen***

##### *Uppdragsavtalet*

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Bestämmelsen är tvingande i ett konsumentförhållande.

Mäklare X har inte iakttagit skriftlighetskravet beträffande ett av de granskade uppdragen. Underlåtelsen motiverar i sig varning.

##### *Friskrivningsvillkor*

Mäklare X har i de två uppdrag som endast avsåg upprättandet av köpekontrakt friskrivit sig från mäklaransvar för sin medverkan.

Av 4 § i fastighetsmäklarlagen framgår att bestämmelser som finns i fastighetsmäklarlagen inte får förhandlas bort i konsumentförhållanden.

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 fastighetsmäklaruppdrag utan även i andra sammanhang då han uppträder i sin yrkesroll (jfr prop. 1994/95:14 s. 76). Om en mäklare åtar sig att upprätta köpehandlingar sker det i hans yrkesutövning som mäklare. Han måste då se till att uppdraget utförs i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Oavsett om mäklaren har ett ordinärt förmedlingsuppdrag eller ett begränsat uppdrag har mäklaren således ett ansvar enligt fastighetsmäklarlagen för de uppgifter han utför om dessa har ett samband med mäklarens roll att bistå köpare och säljare vid deras mellanhanden vid en fastighetsaffär. Mäklare X har därför inte haft rätt att i förhållande till uppdragsgivarna som är konsumenter ta in villkor som begränsar hans ansvar i

förhållande till vad som gäller enligt fastighetsmäklarlagen. Detta strider mot bestämmelsen i 4 § och motiverar i sig varning.

### **Påföljd**

De uppgifter som skattemyndigheten har lämnat och tingsrättens dom medför att mäklare Xs redbarhet och lämplighet starkt kan ifrågasättas. Därtill har granskningen av uppdragen visat på brister. Vid en samlad bedömning finner Fastighetsmäklarnämnden - om än med stor tvekan - att det får anses tillräckligt att nu meddela mäklare X varning. Det måste samtidigt framhållas att om det visar sig att mäklare X trots den meddelade varningen, ånyo missköter sig i frågor som rör hans redbarhet och lämplighet eller anledning finns att rikta kritik mot hur han utför sina uppdrag kan någon annan påföljd än återkallelse av mäklare Xs registrering som fastighetsmäklare knappast komma ifråga.

### **2004-09-22:1**

## **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om marknadsföring av hyreslokal**

### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden uppmärksammade i Dagens Nyheter den 19 juni 2004, i en bilaga kallad Notar Bostad och med de inledande texterna *Hitta ditt drömboende* och *Notar Bostad är en "tidning i tidningen"*, som varje vecka presenterar de mest intressanta bostäderna i Stockholm just nu, en annons med följande text.

*6:a LOKAL SÖDERMALM Underbar hyreslokal designad av Roomservice ..., bv+kv. 167 m<sup>2</sup>. Underbar etagehyreslokal anpassad för boende. Nyrenoverat kök, rum designat av Roomservice, massor m detaljer! V-rum med vit tegelvägg o portal in till loungen. Tre bra sovrum. Badrum m dusch o separat wc. Matsal m gott om plats för långbord för 8-10 personer. 7.499:-/m. Överlåtelseavgift: 825.000:-.*

I annonsering på Internet fanns den 21 juni motsvarande information under en huvudrubrik *Kommersiellt*.

Mäklare X, som haft i uppdrag att förmedla lokalen, har yttrat sig i ärendet. Han har anfört bl.a. följande. Förmedlingsuppdraget gäller en rörelse inklusive lokal. Utöver detta ingår diverse inventarier. Lokalen är uppdelad i kontorsutrymmen och övriga utrymmen. Dessa övriga utrymmen är anpassade för boende. Enligt hyresavtalet åligger det hyresgästen att skaffa byggnadslov och även inhämta byggnadsfirmans (hyresvärdens) medgivande vid överlåtelse av rörelsen med lokal. När det gäller marknadsföringen har ett par företag lämnat sitt intresse. De har ombetts att skriftligen beskriva sin verksamhet och sina önskemål med lokalen på ett sådant sätt så hyresvärderna kan ta ställning till om man skall godkänna överlåtelsen av rörelsen och lokalen. Behövs byggnadslov för ändring av verksamheten har den kommande hyresgästen skyldighet att söka detta enligt hyresavtalet.

2004-09-22:2

Till yttrandet har fogats bl.a. överlåtarens hyreskontrakt. Där anges att lokalen uthyrts att användas till utställning, kontor och ateljé samt att den har en kontorsarea om 56 kvm i bottenvåningen och övriga utrymmen om 112 kvm i källarvåningen.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Marknadsföringen*

Av uppgifterna i ärendet framgår att den aktuella förmedlingen avsåg en rörelse inklusive hyresrätten till en lokal. Av marknadsföringen kan dock inte utläsas annat än att lokalen har anpassats för boende. Någon uppgift om att lokalen var avsedd för näringsverksamhet finns inte i marknadsföringen. På Internet finns visserligen marknadsföringen intagen under huvudrubriken Kommersiellt. Tidningsannonserna finns dock i en tidningsbilaga, Notar Bostad, som presenteras som en marknadsplats för bostäder.

Som framgår av 12 kap. 23 § andra stycket jordabalken får en lokalhyresgäst inte använda lokalen för något annat ändamål än det avsedda, om inte hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Enligt de uppgifter mäklare X har lämnat finns det inte något sådant godkännande.

Mäklare Xs marknadsföring av den aktuella lokalen som bostadslägenhet har varit vilseledande. För detta skall han varnas.

#### *Överlåtelseavgiften*

Av marknadsföringen framgår att överlåtaren begärt en överlåtelseavgift om 825 000 kr. Av 12 kap. 65 § framgår att det är straffbart att uppsåtligen uppställa villkor om särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till sådan lägenhet.

Så som marknadsföringen är utformad i detta fall, dvs. att det är fråga om förmedling av en bostadslägenhet, kan den uppfattas som om överlåtaren uppställt krav på ersättning i strid mot 12 kap. 65 § jordabalken. Det är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att medverka i en sådan förmedling. Med hänsyn till vad som numera framkommit om lokalen föranleder mäklare Xs agerande i denna del dock inte någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

**2004-09-22:2**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning

#### **Bakgrund**

Skattemyndigheten i G har i en anmälan den 13 maj 2003 till Fastighetsmäklarnämnden uppgivit att mäklare X inte redovisat mäklararvoden om sammanlagt 156 800 kr inkomståren 2000 och 2001. Sedan skattemyndigheten gjort en

åtalsanmälan ansökte åklagarmyndigheten om stämning vid S:s tingsrätt. Tingsrätten dömde den 9 mars 2004 mäklare X för skattebrott. Påföljden bestämdes till villkorlig dom med samhällstjänst femtio timmar. Domen har vunnit laga kraft.

Skattemyndighetens anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har föranlett nämnden att granska sex av mäklare Xs uppdrag från januari 2002 till och med april 2003. Vid granskningen, som omfattat fem fastigheter och en bostadsrätt, har noterats att uppgift om ägare saknas i samtliga objektsbeskrivningar med ett undantag och att han inte tillhandahållit köparen boendekostnadskalkyl i någon av förmedlingarna. Vidare har konstaterats att anteckning om nyttjanderätt saknats i objektsbeskrivningarna avseende villa S 1:93 respektive fritidshus K 1:47. Ett depositionsavtal, som antecknats utgöra bilaga till köpekontrakt avseende villa K 3:39, saknas i akten.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och i huvudsak anfört följande.

Han har bedrivit mäklarverksamhet under snart femton år. Under de senaste åren har verksamheten expanderat kraftigt. Mäklarföretaget med två mäklare hade i maj 2003 30 % av marknaden på den ort där de är verksamma. Dessvärre har administrationen inte byggts ut för att anpassas till detta. De skatter och avgifter som skattemyndigheten ålagt honom har betalats och han har inte några skulder. Organisationen har setts över och en person är anställd för att förbättra administrationen.

Boendekostnadskalkyl saknas på grund av hög arbetsbelastning. Mäklarföretaget har en nära kontakt och goda relationer med bankerna i området. Ofta sker en telefonkontakt med handläggare om lån och liknande. En frågelista där ägarens namn framgår har bifogats objektsbeskrivningen för villa S 1:93 och villa K 2:217. När det gäller bilagor till köpekontrakt avseende villa K 3:39 så saknas dessa handlingar. Han har varit i kontakt med köpare och säljare men ingen har kunnat återfinna dem. Handlingarna är upprättade men borta.

## **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

### ***Skattemyndighetens anmälan***

Av skattemyndighetens uppgifter och tingsrättens dom framgår att mäklare X handlat på ett sätt som gör att hans redbarhet och lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas. Särskilt allvarligt är att det rör sig om uppgifter hänförliga till den kundrelaterade delen av hans verksamhet.

### ***Granskningen***

#### ***Objektsbeskrivning***

Enligt 17 och 18 §§ fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklare, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall bl.a. innehålla uppgift om vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka in-teckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten.

Uppgift om ägare saknas i fem av de granskade objektsbeskrivningarna och uppgift om viss nyttjanderätt saknas i två beskrivningar. Genom att underlåta att lämna denna

2004-09-22:2

information i beskrivningarna har mäklare X brutit mot en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Detta motiverar i sig en varning. Vad mäklare X anfört om att uppgift om ägare i vissa fall lämnats i frågelista som fogats till objektsbeskrivningen föranleder inte någon annan bedömning.

#### *Boendekostnadskalkyl*

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader, en s.k. boendekostnadskalkyl. Att köparen fått en ekonomisk genomgång av sin bank befriar inte mäklaren från hans skyldighet att ge köparen en kalkyl. Bestämmelsen om en individuellt utformad kalkyl är i princip ovillkorlig och kan frångås endast om köparen uttryckligen avstått därifrån. Det ankommer i så fall på mäklaren att visa detta.

Av Mäklare Xs egna uppgifter framgår att han inte tillhandahållit eller ens erbjudit köparna en boendekostnadskalkyl. Genom detta förfarande har han brutit mot en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Detta motiverar i sig en varning.

#### *Saknad handling*

Mäklare X har uppgett att han inte kunnat återfinna det depositionsavtal som upprättats i en av de granskade förmedlingarna. Fastighetsmäklarnämnden vill därför erinra om följande.

Kammarrätten i S har i dom den 29 januari 2002 i mål nr ---- uttalat att det i regel är fastighetsmäklaren som har de klart bästa möjligheterna att prestera utredning i fråga om hur de olika mäklaruppdragen utförts, t.ex. genom att bevara bl.a. avtal, boendekostnadskalkyler och objektsbeskrivningar. Kammarrätten anger vidare att det torde vara nödvändigt att bevara sådan dokumentation bl.a. för att Fastighetsmäklarnämnden skall kunna utöva tillsyn enligt 7 § fastighetsmäklarlagen och därvid tillse att fastighetsmäklaren följer sina skyldigheter enligt denna lag.

Enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning utgör depositionsavtalet ett sådant dokument som i enlighet med kammarrättens avgörande skall bevaras. Mäklare X kan inte undgå kritik för att han inte kunnat uppvisa denna handling för nämnden.

#### *Påföljd*

De uppgifter skattemyndigheten har lämnat samt tingsrättens dom medför att mäklare Xs redbarhet och lämplighet starkt kan ifrågasättas. Därtill har granskningen av uppdragen visat på brister. Vid en samlad bedömning finner Fastighetsmäklarnämnden – om än med stor tvekan – att det får anses tillräckligt att nu meddela mäklare X varning. Det måste samtidigt framhållas att om det visar sig att mäklare X trots den meddelade varningen, ånyo missköter sig i frågor som rör hans redbarhet och lämplighet eller anledning finns att rikta kritik mot hur han utför sina uppdrag kan någon annan påföljd är återkallelse av mäklare Xs registrering som fastighetsmäklare knappast komma i fråga.



**2004-09-22:3****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

**Bakgrund**

Skattemyndigheten i N anmälde i december 2001 mäklare X till Fastighetsmäklarnämnden eftersom det vid skatterevision på den mäklarfirma som ägdes av henne framkommit att bolagets bokföring uppvisade stora brister, bl.a. hade klientmedelskontot inte förts löpande.

Till följd av revisionen beskattades mäklare X för under åren 1996-1998 oredovisade mäklarprovisioner och ej bokförda penninguttag från bolaget.

Då årsredovisningar inte hade lämnats in till Patent och registreringsverket (PRV) försattes mäklarbolaget den 11 november 1999 i likvidation. Den 26 november 1999 försattes bolaget i konkurs på grund av obestånd.

I april 2002 beslutade åklagaren i L att lägga ned en påbörjad förundersökning mot mäklare X, gällande misstanke om bokföringsbrott och skattebrott eftersom brott inte kunnat styrkas och preskribering till viss del hade inträtt.

*Granskning 2002*

Mot ovan nämnda bakgrund beslöt Fastighetsmäklarnämnden att granska tre uppdrag där mäklarprovisionen inte hade bokförts samt ytterligare fyra uppdrag från 2000 och 2001. Nämndens begäran om handlingar besvarades av mäklare X först efter påminnelser.

Vid granskningen noterades följande, som kommunicerades med mäklare X. Av kontrakten för två fastighetsköp framgår att köparen skall överta lån på fastigheten. Några villkor för detta finns inte angivna. Mäklare X har uppgivit att om övertagandet inte hade beviljats skulle säljaren på köparens bekostnad löst lånet och helt ny finansiering skulle ha lagts upp för köparens räkning. I ett depositionsavtal finns en hänvisning till en paragraf som saknar relevans. Mäklare X har anfört att den hänvisningen sker automatiskt via det program hon använder sig av.

*Restförda skulder*

Vid kontakt i oktober 2002 med lokala skattemyndigheten framkom det att mäklare X inte i tid hade betalat de skattebelopp som hon påförts varför hon i april 2000 hade restförts hos kronofogden.

Vid kontroll med kronofogdemyndigheten den 23 oktober 2002 framkom det att hon inte längre var restförd för obetalda skulder.

2004-09-22:3

En ny kontroll med skattemyndigheten den 28 oktober 2003 visade att mäklare X inte då förekom i kronofogdemyndighetens register men att hon förekommit med skatteskulder varav den senaste betalades in den 2 juli 2003.

#### *Granskning 2003*

Med anledning av att mäklare X inte i tid besvarat de förelägganden som Fastighetsmäklarnämnden sänt till henne samt att det vid en kontroll visat sig att mäklare X vid minst tre tillfällen de senaste fem åren underlåtit att till nämnden betala den årliga registreringsavgiften i rätt tid förelades hon att inkomma med en förteckning över mottagna förmedlingsuppdrag under 2003.

Efter beviljat anstånd inkom mäklare X med den begärda förteckningen samt kommentarer. Hon har även lämnat förklaring till varför begärt underlag inte skickats in till Fastighetsmäklarnämnden tidigare.

Innehållet i de akter som begärts in till Fastighetsmäklarnämnden har granskats och något anmärkningsvärt har inte antecknats.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att mäklare X inte har medverkat vid Fastighetsmäklarnämndens granskning 2002 på ett tillfredsställande sätt. Hon har dock lämnat förklaring till varför hon haft svårigheter med att inkomma med begärda handlingar och uppgifter. Vid den förnyade granskningen har såväl akter som begärda uppgifter inkommit i rätt tid.

Varken den första granskningen eller den andra visar annat än att mäklare X har skött de aktuella uppdragen på ett godtagbart sätt.

Med anledning av vad som framkommit vid granskningen av förmedlingsuppdrag från åren 2000 och 2001 vill dock Fastighetsmäklarnämnden framhålla att en fastighetsmäklare ska verka för att överenskommelser mellan parterna om att köparen skall bära säljarens eventuella kostnader för att lösa sina lån alltid sker skriftligen. Dessutom finns det anledning att påpeka att en fastighetsmäklare har ett självständigt ansvar för att upprättade handlingar och hänvisningar till andra dokument har ett riktigt och entydigt innehåll som på ett begripligt sätt reglerar förhållandet mellan parterna. Detta gäller även om mäklaren använder sig av mallar eller förebilder som utformats av och rekommenderas av exempelvis ett företag som säljer dataprogram och blankettsystem.

Vid den redbarhetsbedömning som Fastighetsmäklarnämnden har att göra kan inledningsvis konstateras att mäklare X varit verksam som fastighetsmäklare i snart 20 år. Nämnden noterar att mäklare X vid ett par tillfällen förekommit med skatteskulder hos kronofogdemyndigheten men att hon inte längre är restförd hos kronofogden. Nämnden noterar vidare att åklagaren har lagt ned sin förundersökning gällande ev. bokförings- och skattebrott.

Vid en samlad bedömning finner Fastighetsmäklarnämnden att det, utöver de påpekanden som lämnats, inte finns anledning att vidta någon ytterligare åtgärd mot mäklare X och att ärendet därför skall skrivas av.

Fastighetsmäklarnämnden kommer dock att framledes följa upp mäklare X förmedlingsverksamhet för att kontrollera att hon uppfyller kravet på redbarhet och lämplighet.

## **2004-10-20:1**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om objektets pris i marknadsföringen**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en person som varit spekulant på en bostadsrätt som mäklare X haft i uppdrag att förmedla. Anmälaren har gjort gällande att mäklare X marknadsfört objektet under det pris som säljaren angivit som lägsta pris för försäljning.

Mäklare X har inkommit med yttrande och tillbakavisat kritiken. Han har i huvudsak anfört följande.

I samband med att uppdragsavtal tecknades med uppdragsgivaren diskuterades vad som kunde vara ett försiktigt bedömt marknadsvärde på bostadsrätten och man enades om ett utgångspris. Detta pris angavs både i uppdragsavtalet och i den första annonsen. Den aktuella lägenheten var vid denna tidpunkt i stort behov av renovering. Kök och badrum saknades helt. Det var därför mycket svårt att bedöma objektets marknadsvärde.

Han upprättade ett kontrakt mellan uppdragsgivaren och anmälaren. Därefter meddelade uppdragsgivaren via mail att man inte var villig att sälja lägenheten under ett visst, högre pris. Någon försäljning kom därför då inte till stånd.

Uppdragsgivaren önskade att objektet skulle utannonseras för förnyad visning. Hans bedömning var att det då inte var möjligt att nå samma försäljningspris igen. Till detta kom att det fanns risk för att lägenheten var ”bränd” på marknaden. Bland mäklare är det känt att förnyad annonsering och omvisningar i allmänhet uppfattas som att det första försäljningsförsöket misslyckats och att detta leder till klart minskat intresse och betydligt lägre pris. Han angav ett försiktigt bedömt marknadsvärde som utgångspris även i den andra annonsen. Detta var ett pris som säljaren då meddelat att man var villig att sälja för även om man helst önskade mer för lägenheten. Hans bedömning av marknadsvärdet var möjligen något i underkant men det är inte lätt att fastställa ett marknadsvärde för ett renoveringsobjekt.

Kopia av köpeavtal och fotografier av lägenheten m.m. har bifogats yttrandet.

2004-10-20:2

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Om det i marknadsföring anges ett annat pris beträffande objektet än det som bedömts som det marknadsmässiga priset kan det leda till att intresserade kunder vilseleds. Fastighetsmäklarnämnden anser att det strider mot god fastighetsmäklarsed att i marknadsföring av ett objekt ange ett pris som väsentligt avviker från det beräknade marknadsvärdet (jämför 2002-11-06:3 i Fastighetsmäklarnämndens årsbok för 2002).

Vid bedömning av en mäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jämför RÅ 1996 ref. 83). Mot denna bakgrund gör Fastighetsmäklarnämnden följande bedömning.

Mot mäklare Xs bestridande är det inte utrett att han marknadsfört den aktuella bostadsrätten i strid med god fastighetsmäklarsed. Ärendet skall därför avskrivas.

### **2004-10-20:2**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgifter i objektsbeskrivning, klausul i uppdragsavtal och om mäklarens utemått vid förmedlingsarbetet**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

En anonym anmälare och spekulant på en fastighet har kritiserat mäklare X och uppgett att denne i den upprättade objektsbeskrivningen underlåtit att ange bl.a. att avloppssystemet var belagt med vite, att den uppgivna boarean inte överensstämde med den i taxeringsbeskedet samt att mäklare X inte fanns tillgänglig under visningstillfällena. Anmälaren har bifogat sammanträdesprotokoll från kommunens Bygg- och Miljönämnd samt objektsbeskrivning.

Av sammanträdesprotokollet från Bygg- och Miljönämnden framgår att säljarna meddelats förbud att efter den 31 mars 2004 släppa ut otillräckligt renat avloppsvatten från bostaden på nu aktuell fastighet. Förbudet är förenat med ett vite på 10 000 kr för vardera säljarna.

Av objektsbeskrivningen framgår bl.a. att huset innehåller 13 rum och kök fördelat på ca 600 kvm invändig golvyta.

Mäklare X har tillbakavisat kritiken anfört bl.a. följande.

Han har inte någon kännedom om hur ytan uppgivits i taxeringen men vet att säljaren har mätt upp golvytan i ett våningsplan till ca 200 kvm. I byggnaden finns tre plan. Han har i beskrivningen angett golvytan till ca 600 kvm. Det mäklarsystem som han

använder omvandlar ytan till boarea, vilket påtalas i samband med kontraktsskrivning så att missförstånd inte skall uppstå.

Att avloppssystemet är belagt med föreläggande omtalas för spekulanterna som sett objektet. Säljaren har förbundit sig att åtgärda bristerna före tillträdet.

Att han inte är närvarande vid visningarna är en överenskommelse med säljarna och utgör hans arbetssätt.

Mäklare X har till Fastighetsmäklarnämnden bl.a. gett in uppdragsavtalet. Där anges att under tiden med ensamrätt får uppdraget inte sägas upp eller avbrytas utan fastighetsmäklarens medgivande. I uppdragsavtalet anges vidare att uppdragsgivaren själv ombesörjer enskilda visningar av fastigheten och att mäklaren medverkar vid allmän visning.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

Av 18 § fastighetsmäklarlagen framgår att när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som har angetts i § 17 samt uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

### ***Objektsbeskrivningen***

#### ***Boarean***

Av objektsbeskrivningen skall byggnadens storlek framgå. Det är inte tillräckligt att så sent som vid kontraktsskrivningen uppge denna eftersom köparen då inte bereds tillräcklig tid att beakta uppgiften. Det är också mäklarens ansvar vilka uppgifter han lämnar ut och därför är det av vikt att han anger varifrån uppgiften kommer. Mäklare X har brutit mot en bestämmelse i fastighetsmäklarlagen och skall varnas för detta.

#### ***Avloppet***

Av objektsbeskrivningen framgår att fastighetens avlopp utgörs av en trekammarbrunn med infiltrationsbädd.

Mäklare X anser att han i objektsbeskrivningen inte behöver uppge vitesföreläggandet eftersom säljarna avsett att åtgärda felet före tillträdet.

Objektsbeskrivningen skall innehålla de uppgifter om fastigheten som anges i 18 § fastighetsmäklarlagen vid det tillfälle då spekulanter tänker sig bli köpare. Det är inte tillräckligt att muntligen ange bristen vid visningstillfällena. Dessutom är det osäkert om mäklare X är närvarande vid visningstillfällena för att säkerställa att informationen verkligen lämnas till spekulanterna. Mäklare X har haft en skyldighet att i objektsbeskrivningen ange att avloppet är belagt med vite oavsett om ägaren tänkt åtgärda

2004-10-20:2

felet före tillträdet eller ej. En presumtiv köpare skall inte behöva ställas inför ett överraskningsmoment som detta vid ett så sent stadium som vid kontraktstecknandet. För detta skall mäklare X varnas.

### ***Uppdragsavtalet***

I uppdragsavtalet har angetts att under tiden med ensamrätt får uppdraget inte sägas upp eller avbrytas utan fastighetsmäklarens medgivande. Ett uppdragsavtal kan emellertid sägas upp av såväl uppdragsgivaren som uppdragstagaren under ensamrättstidens gång och uppdragsgivaren kan inte fråntas denna rätt. Skadeståndsskyldighet kan dock komma i fråga för den som utan giltig anledning säger upp avtalet. Fastighetsmäklarnämnden anser att klausulen utformats så att den kunnat ge uppdragsgivaren den uppfattningen att denne inte utan medgivande från fastighetsmäklaren får frånträda uppdragsavtalet under ensamrättstiden. Denna förseelse får dock anses vara ringa.

### ***Visningarna***

I uppdragsavtalet anges att uppdragsgivaren själv ombesörjer enskilda visningar av fastigheten och att mäklaren medverkar vid allmän visning.

Av mäklare Xs egna uppgifter framgår att det är hans normala arbetssätt att inte närvara vid enskilda visningar.

Angående denna typ av överenskommelse har Fastighetsmäklarnämnden tidigare anfört följande avseende mäklarens utevaro vid visningstillfällena (se 2000-12-20:4 i FMNs årsbok för 2000).

Vad avser förfarandet med att (...) säljaren själv visar fastigheten samt kan kontaktas för frågor om bostaden finner Fastighetsmäklarnämnden att detta inte i sig strider mot god fastighetsmäklarsed. Enligt fastighetsmäklarlagens förarbeten kan mäklarens uppdragsgivare själv vidtala någon att visa objektet. Det kan t.ex. röra sig om en granne eller släkting som visar en fastighet som är avlägset belägen. Mäklaren behöver då inte vara närvarande vid visningen, eftersom det är säljaren som lämnat uppdraget att visa fastigheten (prop. 1994/95:14 s. 45).

Som framgår av uttalandet kan en mäklare komma överens med sin uppdragsgivare att denne själv visar fastigheten. Uttalandet ger dock inte stöd för att en mäklare rutinmässigt, enligt ett förtryckt villkor i uppdragsavtalet, kan undandra sig att närvara vid enskilda visningar. Om överenskommelsen mellan mäklaren och hans uppdragsgivare innebär att den senare själv handhar visningarna av förmedlingsobjektet åvilar det mäklaren att i vart fall se till att både uppdragsgivare och spekulanter är införstådda med arbetssättets innebörd och begränsningar.

Mäklare Xs arbetssätt föranleder i detta fall kritik som får stanna vid ett påpekande.

### ***Påföljd***

Mäklare X skall meddelas varning för bristerna i objektsbeskrivningen.

**2004-10-20:3****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om klausul i uppdragsavtal och om mäklarens utevaro vid förmedlingsarbetet****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

**Bakgrund**

En säljare har anmält att mäklare X låtit honom göra alltför stor del av förmedlingsarbetet på egen hand.

Mäklare X har bemött kritiken och har gett in bl. a. uppdragsavtalet. I uppdragsavtalet anges att uppdragsgivaren själv ombesörjer enskilda visningar av fastigheten och att mäklaren medverkar vid allmän visning. I uppdragsavtalet har vidare angetts att under tiden med ensamrätt får uppdraget inte sägas upp eller avbrytas utan fastighetsmäklarens medgivande.

**Fastighetsmäklarnämndens bedömning***Visningarna*

I uppdragsavtalet anges att uppdragsgivaren själv ombesörjer enskilda visningar av fastigheten och att mäklaren medverkar vid allmän visning.

Av mäklare Xs egna uppgifter framgår att det är hans normala arbetssätt att inte närvara vid enskilda visningar.

Angående denna typ av överenskommelse har Fastighetsmäklarnämnden tidigare anfört följande avseende mäklarens utevaro vid visningstillfällena (se 2000-12-20:4 i FMNs årsbok för 2000).

Vad avser förfarandet med att (...) säljaren själv visar fastigheten samt kan kontaktas för frågor om bostaden finner Fastighetsmäklarnämnden att detta inte i sig strider mot god fastighetsmäklarsed. Enligt fastighetsmäklarlagens förarbeten kan mäklarens uppdragsgivare själv vidtala någon att visa objektet. Det kan t.ex. röra sig om en granne eller släkting som visar en fastighet som är avlägset belägen. Mäklaren behöver då inte vara närvarande vid visningen, eftersom det är säljaren som lämnat uppdraget att visa fastigheten (prop. 1994/95:14 s. 45).

Som framgår av uttalandet kan en mäklare komma överens med sin uppdragsgivare att denne själv visar fastigheten. Uttalandet ger dock inte stöd för att en mäklare rutinmässigt, enligt ett förtryckt villkor i uppdragsavtalet, kan undandra sig att närvara vid enskilda visningar. Om överenskommelsen mellan mäklaren och hans uppdragsgivare innebär att den senare själv handhar visningarna av förmedlingsobjektet åvilar det mäklaren att i vart fall se till att både uppdragsgivare och spekulanter är införstådda med arbetssättets innebörd och begränsningar.

Mäklare Xs arbetssätt föranleder i detta fall kritik som får stanna vid ett påpekande.

2004-10-20:4

#### *Uppsägning av uppdragsavtalet*

I uppdragsavtalet har angetts att under tiden med ensamrätt får uppdraget inte sägas upp eller avbrytas utan fastighetsmäklarens medgivande. Ett uppdragsavtal kan emellertid sägas upp av såväl uppdragsgivaren som uppdragstagaren under ensamrättstidens gång och uppdragsgivaren kan inte fråntas denna rätt. Skadeståndsskyldighet kan dock komma i fråga för den som utan giltig anledning säger upp avtalet. Fastighetsmäklarnämnden anser att klausulen utformats så att den kunnat ge uppdragsgivaren den uppfattningen att denne inte utan medgivande från fastighetsmäklaren får frånträda uppdragsavtalet under ensamrättstiden. Denna förseelse får dock anses vara ringa.

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

**2004-10-20:4**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om klausul i uppdragsavtal och om mäklarens utevaro vid förmedlingsarbetet**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

Två anmälare har bl.a. anmärkt på mäklare Xs förmedling då en av dem köpte en sommarfastighet. De kritiserade även mäklare X för att han inte varit närvarande vid visningen, kontraktsskrivningen och tillträdet.

Mäklare X har bemött kritiken och har gett in bl. a. uppdragsavtalet. I uppdragsavtalet anges att uppdragsgivaren själv ombesörjer enskilda visningar av fastigheten och att mäklaren medverkar vid allmän visning. I uppdragsavtalet har vidare angetts att under tiden med ensamrätt får uppdraget inte sägas upp eller avbrytas utan fastighetsmäklarens medgivande.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

##### *Visningarna*

I uppdragsavtalet anges att uppdragsgivaren själv ombesörjer enskilda visningar av fastigheten och att mäklaren medverkar vid allmän visning.

Av mäklare Xs egna uppgifter framgår att det är hans normala arbetssätt att inte närvara vid enskilda visningar.

Angående denna typ av överenskommelse har Fastighetsmäklarnämnden tidigare anfört följande avseende mäklarens utevaro vid visningstillfällena (se 2000-12-20:4 i FMNs årsbok för 2000).



Vad avser förfarandet med att (...) säljaren själv visar fastigheten samt kan kontaktas för frågor om bostaden finner Fastighetsmäklarnämnden att detta inte i sig strider mot god fastighetsmäklarsed. Enligt fastighetsmäklarlagens förarbeten kan mäklarens uppdragsgivare själv vidtala någon att visa objektet. Det kan t.ex. röra sig om en granne eller släkting som visar en fastighet som är avlägset belägen. Mäklaren behöver då inte vara närvarande vid visningen, eftersom det är säljaren som lämnat uppdraget att visa fastigheten (prop. 1994/95:14 s. 45).

Som framgår av uttalandet kan en mäklare komma överens med sin uppdragsgivare att denne själv visar fastigheten. Uttalandet ger dock inte stöd för att en mäklare rutinmässigt, enligt ett förtryckt villkor i uppdragsavtalet, kan undandra sig att närvara vid enskilda visningar. Om överenskommelsen mellan mäklaren och hans uppdragsgivare innebär att den senare själv handhar visningarna av förmedlingsobjektet åvilar det mäklaren att i vart fall se till att både uppdragsgivare och spekulanter är införstådda med arbetssättets innebörd och begränsningar.

Mäklare Xs arbetssätt föranleder i detta fall kritik som får stanna vid ett påpekande.

#### *Uppsägning av uppdragsavtalet*

I uppdragsavtalet har angetts att under tiden med ensamrätt får uppdraget inte sägas upp eller avbrytas utan fastighetsmäklarens medgivande. Ett uppdragsavtal kan emellertid sägas upp av såväl uppdragsgivaren som uppdragstagaren under ensamrättstidens gång och uppdragsgivaren kan inte fräntas denna rätt. Skadeståndsskyldighet kan dock komma i fråga för den som utan giltig anledning säger upp avtalet. Fastighetsmäklarnämnden anser att klausulen utformats så att den kunnat ge uppdragsgivaren den uppfattningen att denne inte utan medgivande från fastighetsmäklaren får frånträda uppdragsavtalet under ensamrättstiden. Denna förseelse får dock anses vara ringa.

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

### **2004-11-17:1**

#### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling av bostadsrätt i förening där mäklaren är medlem, oregistrerad medhjälpare och marknadsföring av mäklarföretag**

##### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

##### **Bakgrund**

En anonym anmälare har kritiserat mäklare X och anfört bl.a. att mäklarföretaget A, där mäklare X är verksam, utjudit ett radhus i en bostadsrättsförening till försäljning. Radhuset ifråga är belägen i samma förening som mäklare X har sin bostad, har varit styrelseordförande och nu är ledamot i valberedningen. Till anmälan har bifogats annons, objektsbeskrivning och utdrag från bostadsrättsföreningens hemsida. Anmälaren har även uppgett att mäklare X under våren sålt ytterligare en lägenhet i samma förening.

2004-11-17:1

Fastighetsmäklarnämnden har den 13 september 2004 besökt mäklarföretagets hemsida och tagit del av objektsbeskrivningen av den aktuella bostadsrätten samt företagets presentation av sig självt. Av objektsbeskrivningen framgår att spekulanter kan kontakta mäklare X för mer information om objektet. I företagspresentationen finns bl.a. följande text. *Vi är registrerade fastighetsmäklare och anslutna till FastighetsmäklarFörbundet.* Under fliken *Kontakta oss* hänvisas till mäklare X och U A. Där anges att mäklare X är registrerad fastighetsmäklare.

Mäklare X har bemött kritiken och har i ett yttrande den 23 september anfört att mäklarföretaget är under uppbyggnad och att U A är företagets VD; tillika assistent och koordinator. De har valt att centralt via kontoret lämna uppgifter om sina objekt och hänvisar till kontorets telefon och kontaktperson som är U A. De har i nuläget endast en registrerad fastighetsmäklare anställd. Det är han själv. Så begreppet ”vi” på hemsidan skall de ändra.

Mäklare X har vidare anfört att det varken är anmärkningsvärt eller oetiskt att han förmedlar objekt i den förening där han själv bor, tvärtom tillför han på så sätt extra värde till köparen p.g.a. detaljkunskap om hur det är att bo i området. Att han tidigare varit aktiv i styrelsearbetet bör endast vara en fördel för köpare/säljare. Nuvarande uppdrag i valberedningen avslutar han omedelbart för att inga kopplingar till styrelsearbete skall kvarstå.

Vid kontroll den 3 november fann Fastighetsmäklarnämnden att företagspresentationen på hemsidan alltså innehöll samma text som redovisats ovan.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

I 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen stadgas att en fastighetsmäklare skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

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

#### *Förmedling av lägenheter i den bostadsrättsförening där mäklaren är medlem*

Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut prövat frågan om mäklares förmedling av objekt i den förening mäklaren själv är medlem (se bl.a. 2003-01-22:1 i FMN:s årsbok för 2003) och har uttalat följande.

Den som förvärvar en lägenhet i en bostads- eller bostadsrättsförening blir inte bara granne med de övriga som bor i fastigheten utan även medlem i föreningen. För flertalet människor är det inte oväsentligt vem de har som granne. För den som är medlem i en förening har det en betydelse vilka de övriga medlemmarna är, eftersom man genom medlemskapet har en särskild intressegemenskap inte minst av ekonomisk art.

Det finns en risk att mäklaren X vid förmedling av lägenheter i den förening där hon är medlem påverkas av ovidkommande hänsyn och därigenom frångår sin ställning som neutral mellanman. ---

Att mäklaren X har åtagit sig uppdrag att förmedla lägenheter i den förening där hon är medlem innebär således att hon agerat i strid med kravet på att mäklaren måste vara en neutral mellanman, något som också är ägnat att rubba förtroendet för henne som mäklare. För detta skall hon meddelas varning.

Mäklare X har enligt egen uppgift förmedlat en bostadsrätt i den förening där han själv är medlem och bosatt. För detta skall han varnas.

*Uppgiften om registrering i företagspresentationen*

Att i presentationen av mäklarföretaget ange att ”vi är registrerade fastighetsmäklare och anslutna till FastighetsMäklarFörbundet” ger ett intryck av att företaget har fler registrerade mäklare anställda. Det kan även vilseleda om U A:s roll. Mäklare X har uppgett att han är den enda registrerade fastighetsmäklaren vid företaget och att texten skall ändras. Någon ändring har dock inte skett och marknadsföringen av företaget innehåller således en felaktig och vilseledande uppgift om statusen på företagens anställda. Enligt Fastighetsmäklarnämnden har mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed genom sin medverkan i företagens marknadsföring. Mäklare X har inte vidtagit utlovad rättelse och kan därför inte undgå varning.

*Oregistrerad medhjälpare*

Prop 1994/95:14 s 44 - 45 berör frågan i vilken utsträckning en oregistrerad medhjälpare får utföra delar av förmedlingsarbetet. Där sägs följande.

Mäklaren säljer en kvalificerad yrkestjänst. Den som sluter ett förmedlingsavtal 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. Detta är särskilt viktigt för den som genom mäklaren avser att sälja eller förvärva en bostad. I kontakterna utåt får mäklarens biträde därför inte uppfattas som annat än ett bud för mäklaren och inte som den som utför och ansvarar för mäklartjänsten eller någon del av denna. Tyngdpunkten i mäklaruppdraget ligger i att anskaffa en för uppdragsgivaren lämplig avtalspart. Det är huvudsakligen för detta arbete som mäklaren får sin provision. Marknadsföringen och visningen av ett objekt är av avgörande betydelse för säljarens möjligheter att välja avtalspart liksom för presumtiva köpare att bedöma det salubjudna objektet.

---

När det gäller arbetsuppgifter som inte är lika centrala för förmedlingsuppdraget kan det under vissa förutsättningar vara acceptabelt att mäklaren överlämnar dem till en medhjälpare. Som en generell förutsättning bör därvid gälla att uppgiften uttryckligen skall delegeras i varje särskilt fall samt att så får ske först sedan mäklaren bedömt att medhjälparen har tillräcklig kompetens för uppgiften. Mäklaren måste också ha kontroll över utförandet för att vid behov kunna ingripa. Allmänt måste gälla att medhjälparen skall uppträda på ett sådant sätt att det står helt klart vem som är ansvarig mäklare och att han själv är just bara medhjälpare.

Mäklare X har uppgett att uppgifter om objekten lämnas av U A. Det framgår inte av mäklare Xs uppgifter att det i varje enskilt fall sker en prövning om det kan anses lämpligt att U A lämnar uppgifter om objekten. Fastighetsmäklarnämnden får därför framhålla vikten av att en mäklare inte överlämnar till en oregistrerad medhjälpare att sköta sådana uppgifter i en förmedling som det i enlighet med vad som sägs ovan skall utföras av mäklaren själv.

*Påföljd*

Mäklare X har åtagit sig uppdrag att förmedla ett radhus i den bostadsrättsförening där han själv är medlem och bosatt vilket strider mot kravet på opartiskhet och även är ägnat att rubba förtroendet för honom som mäklare. Han har även medverkat till att mäklarföretaget marknadsförts i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

2004-11-17:2

## **2004-11-17:2**

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

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

#### **Bakgrund**

En banktjänsteman har i en anmälan som inkom till Fastighetsmäklarnämnden i oktober 2004 uppgivit att en av hennes kunder köpt en bostadsrätt som förmedlats av en person som uppgivit sig vara fastighetsmäklare. Anmälaren har bifogat köpekontrakt och lägenhetsbeskrivning.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att X inte är registrerad fastighetsmäklare.

I lägenhetsbeskrivningen anges vid rubriken Mäklare: företaget A genom X samt telefonhänvisning.

X har yttrat sig och anfört följande.

Han har bistått sin gode vän som ombud för denne och juridiskt sakkunnig att för vännens räkning sköta vissa försäljningsmoment såsom annonsens utformning och pappersexercisen runt försäljningen. Att han i lägenhetsbeskrivningen står upptagen som mäklare är att betrakta som en ren lapsus. Den benämningen skall tolkas som att han svarade för de uppgifter som normalt ankommer på en mäklare, d.v.s. närvara vid visningen, svara på frågor om de ekonomiska förhållandena i föreningen etc. samt i övrigt bistå säljare och köpare med råd och vägledning i försäljningsprocessen. När han uppträder som ombud för säljaren skall förhållandet inte tolkas som att han har en traditionell mäklarroll. Han har aldrig utgett sig för att vara registrerad fastighetsmäklare, varken i annonsering eller vid mötet med spekulanter vid visningen och kommer även fortsättningsvis att ikläda sig ombudsrollen när det dyker upp vänner och bekanta som vill ha hjälp att sälja sitt boende till rimliga kostnader. Han har till spekulanter uppgett sig vara god vän med säljaren och vara denne behjälplig med försäljningen.

Vid ett kompletterande telefonsamtal med Fastighetsmäklarnämnden anför X att han inte kan komma in med förelagda handlingar såsom annons och köpekontrakt eftersom han aldrig sparar dem. Han vet inte säkert hur många bostäder han förmedlar per år men uppskattar antalet till 3-5 st. Han kommer fortsättningsvis att i beskrivningarna uppge sig som ombud och inte som mäklare.

#### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

I 7 § fastighetsmäklarförordningen stadgas att Fastighetsmäklarnämnden om den har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som

föreskrivs om registrering i fastighetsmäklarlagen skall anmäla det till allmän åklagare.

Med hänvisning till vad som framkommit genom anmälan och vad X själv har uppgett anser Fastighetsmäklarnämnden att det finns anledning att anta att X yrkesmässigt förmedlar fastigheter i fastighetsmäklarlagens mening. Han skall därför anmälas till allmän åklagare. X är bosatt i S, där även företaget A är verksamt. Anmälan skall därför göras till åklagarmyndigheten i S.

### **2004-11-17:3**

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

##### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

##### **Bakgrund**

Genom en anmälan har Fastighetsmäklarnämnden uppmärksammat på att X hos företaget A annonserar på företagets hemsida förmedlingsobjekt belägna i södra Sverige. Anmälaren har bifogat en annons som visar tre fastigheter som är till salu belägna i H, V och T. Hänvisning görs till X med adress i K (L:s kommun).

Fastighetsmäklarnämnden har besökt företagets hemsida, --- och funnit ett flertal förmedlingsobjekt som är till försäljning och en presentation av företaget och dess affärsidé. All text är skriven på danska.

På hemsidan anges aktuella förmedlingsobjekt och hänvisning görs till säljaren för visning och villkorsdiskussion.

Av företagspresentationen kan utläsas att företaget är ett familjeföretag med tre verk samma personer varav en är X. Där anges att X inte är formellt utbildad mäklare men att hans pappa lärt honom arbetet, att han har specialkunskaper inom marknadsföring och data och har vidareutvecklat företagets hemsida. Vidare anges att man måste vara fastighetsmäklare om man förmedlar och förhandlar med parterna på marknaden. X uppges inte vara intresserad av denna del av mäklarverksamheten. Företagets affärsidé anges vara att låta kunderna förhandla med varandra och att lämna en bra information och marknadsföring till ett fast och lågt pris samt att hjälpa till med pappersarbetet. Sidan hänvisar även till en bank i Danmark som företaget har avtal med för finansiering av ödetorp och fritidshus i Sverige.

##### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

I 7 § fastighetsmäklarförordningen stadgas att Fastighetsmäklarnämnden om den har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som

2004-11-17:4

föreskrivs om registrering i fastighetsmäklarlagen skall anmäla det till allmän åklagare.

I förarbetena (prop 1994/95:14 s 64) anges att tyngdpunkten i mäklaruppdraget ligger i att anskaffa en för uppdragsgivaren lämplig avtalspart och att det huvudsakligen är för detta arbete som mäklaren får sin provision.

Med hänvisning till vad som framkommit genom anmälan och företagets hemsida anser Fastighetsmäklarnämnden att det finns anledning att anta att X yrkesmässigt förmedlar fastigheter i fastighetsmäklarlagens mening. Han skall därför anmälas till allmän åklagare. I företagets marknadsföring hänvisas till X under en adress i K. Anmälan skall därför göras till åklagarmyndigheten i H.

## **2004-11-17:4**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppdrag att upprätta köpehandlingar, skriftligt uppdragsavtal m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en person som är ägare av en kolonistuga. Anmälaren gör gällande att mäklare X medverkat till upprättandet av en överlåtelsehandling avseende stugan utan hennes vetskap eller medgivande. Hennes namn på det dokument som mäklare X upprättat har tecknats av hennes son. Detta har medfört att hon tvingats föra talan om bättre rätt mot köparen för att få köpeavtalet ogiltigförklarat och fastställt att hon är rättmätig ägare till stugan. Anmälaren anser att mäklare X borde ha kontaktat henne innan kontraktet upprättades. Hon gör även gällande att mäklare X inte försökt att hjälpa henne då det stod klart hur det förhöll sig med överlåtelsen.

Mäklare X har tillbakavisat kritiken och i huvudsak anfört följande. Han kontaktades av en person och fick i uppdrag av denne att endast utföra en värdering alternativt att upprätta ett köpeavtal avseende en stuga på ofri grund. Personen uppgav sig handla på uppdrag av stugägarens son. Anledningen var en skuld som sonen hade till uppdragsgivaren. Han överlämnade handlingarna till uppdragsgivaren och har härefter inte haft kontakt med någon av parterna. Han har inte någon kännedom om vad som hände med köpeavtalet. Han har inte erhållit någon ersättning för det utförda arbetet.

I den kopia av köpeavtalet som skickats in av anmälaren finns bl.a. följande villkor och text. § 9 *Kostnader: --- Förmedlingsprovision till mäklare Xs Fastighetsförmedling betalas av säljaren enligt separat överenskommelse, även i det fall föreliggande köp transporteras på annan köpare. Överenskommen provision är förfallen till betalning så snart bindande köpeavtal eller annan därmed jämförlig överlåtelsehandling är påtecknad och mellan parterna utväxlad.* § 12 *Objektsbeskrivning/skick: Säljare och köpare har informerats om sin upplysnings- resp. undersökningsplikt ---* och § 14 *Övriga villkor: Fastighetsmäklaren har endast upprättat handlingar i denna*

*försäljning.* Det finns även en uppgift om att följande bilagor tillhör köpeavtalet: objektsbeskrivning, kopia arrendeavtal, karta arrendeområde, frågelista, planritning, fasadritning, teknisk beskrivning och värdering. Anmälaren står som säljare. Köpare är annan person än den mäklaren uppgivit som uppdragsgivare.

På Fastighetsmäklarnämndens begäran har mäklare X lämnat följande kompletterande uppgifter.

Det behöver inte föreligga något samband mellan köpare/borgenär och säljare/gäldenär. Han har inte haft någon kännedom om förhållandet mellan anmälaren och hennes son. Han har utgått ifrån att säljaren skulle underteckna köpekontraktet. Han har inte haft något försäljningsuppdrag från säljaren och har inte haft något krav på betalning. Villkoren i § 12 i köpekontraktet är s.k. standardvillkor. Han har inte särskilt informerat parterna om dessa. Det finns inte några bilagor till köpekontraktet. Anmälaren tog kontakt med honom långt efter det att kontraktet undertecknats av anmälares son och köparen.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Uppdrag att upprätta köpehandlingar, s.k. skrivuppdrag*

Enligt 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Skyldigheten att i allt 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 (jfr prop. 1994/95:14 s.76). Om en mäklare åtar sig att upprätta köpehandlingar sker det i hans yrkesutövning som mäklare.

Av mäklare Xs egna uppgifter i ärendet framgår att han kontaktats av en person och fått i uppdrag av denne att upprätta ett kontrakt avseende en kolonistuga. Bakgrunden till uppdraget var att stugägarens son hade en skuld till uppdragsgivaren. Den köpare som anges i kontraktet är annan är uppdragsgivaren själv. Med hänsyn till dessa uppgifter finns det anledning att pröva om mäklare X borde ha åtagit sig uppdraget.

Fastighetsmäklarnämnden anser att det inte är något som hindrar att en mäklare åtar sig ett uppdrag att utforma köpehandlingar till en fastighetsaffär som en säljare eller köpare hoppas få till stånd och att dessa handlingar baseras på uppgifter från uppdragsgivaren. Mäklaren har emellertid en omsorgsplikt och en viss handlings-skyldighet vid upprättandet av köpekontrakt och liknande handlingar. Mäklaren måste även iaktta kravet på opartiskhet. De handlingar som mäklaren upprättar får därför inte baseras på fakta som mäklaren vet är osanna. Mäklaren får inte heller medverka till att villkor eller övrigt innehåll i handlingarna på ett otillbörligt sätt tillgodoser enbart uppdragsgivarens intressen. Självklart får inte heller mäklaren medverka om han vet att de handlingar han ombeds upprätta kommer att användas i ett brottsligt eller på annat sätt otillbörligt sammanhang som t.ex. för en otillbörlig påtryckning på uppdragsgivarens motpart.

Det köpekontrakt som mäklare X upprättat innehåller inga otillbörliga villkor. Det finns inget som visar att de uppgifter som villkoren mellan de tänkta parterna vilar på har grundats på oriktiga fakta. Det har inte heller framkommit att det förelegat några omständigheter som gett mäklare X anledning att misstänka att köpekontraktet inte

2004-11-17:4

skulle företes ägaren för hennes ställningstagande till överlåtelsen eller att avsikten varit att få tillstånd en överlåtelse genom ett svekligt förfarande från uppdragsgivaren eller annan. Vid bedömning 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). Det finns därför inte grund för att finna att mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed genom att åta sig uppdraget.

#### *Skriftligt uppdragsavtal*

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall uppdragsavtal upprättas skriftligen. Av förarbetena framgår följande.

Till följd av lagens tvingande karaktär i konsumentförhållanden blir paragrafens bestämmelser alltid tillämpliga på de uppdragsavtal som sluts mellan en mäklare och en privatperson som säljer en fastighet som innehafts huvudsakligen för enskilt bruk och – i förekommande fall – när avtal sluts mellan en mäklare och en privatperson som köper en fastighet huvudsakligen för enskilt bruk (prop. 1994/95:14 s. 74).

Enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning gäller skriftlighetskravet enbart då mäklaren åtar sig ett sedvanligt förmedlingsuppdrag i förhållande till enskilda konsumenter. Nämnden anser dock att mäklaren bör upprätta skriftliga uppdragsavtal även vid s.k. skrivuppdrag. Med det uppnås bl.a. att uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren klargör att avtal verkligen träffats samt uppdragets närmare innehåll och kostnaden för att få uppdraget utfört. Det ligger för övrigt på fastighetsmäklaren att vid en eventuell tvist kunna visa vilket slags uppdrag det varit fråga om.

#### *Köpeavtalet*

Oavsett om mäklaren har ett ordinärt förmedlingsuppdrag eller inte har mäklaren ett ansvar enligt fastighetsmäklarlagen för de uppgifter han eller hon utför om dessa har ett samband med mäklarens roll att bistå köpare och säljare vid deras mellanhanden vid en fastighetsaffär. När en mäklare medverkar vid kontraktskrivning eller upprättar köpehandlingar har parterna rätt att kräva att handlingarna utformas på ett riktigt sätt och handlingarna återspeglar parternas överenskommelser. I detta ligger bl.a. ett krav på att förslag till handlingar skall återspegla det verkliga förhållande som råder i en fastighetsaffär.

Mäklare X har i sitt yttrande medgivit att köpare och säljare inte informerats om sin upplysnings- respektive undersökningsplikt trots att uppgift om detta införts i avtalet. Han har också vitsordat att uppgifterna om förmedlingsprovision och bilagor är felaktiga. Kontraktet har inte anpassats till förutsättningarna för den aktuella överlåtelsen. Detta är särskilt allvarligt i en situation då kontraktet upprättats utan att parterna varit närvarande och det således inte skett någon samverkan med dem. Mäklare X har, genom dessa brister, på ett allvarligt sätt åsidosatt såväl köparens som säljarens intresse. För detta kan han inte undgå varning.

#### *Övrigt*

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

Två ledamöter är skiljaktiga och anför följande:



*Uppdrag att upprätta köpehandlingar, s.k. skrivuppdrag*

Fastighetsmäklarnämnden anser att det inte är något som hindrar att en mäklare åtar sig ett uppdrag att utforma köpehandlingar till en fastighetsaffär som en säljare eller köpare hoppas få till stånd och att dessa handlingar baseras på uppgifter från uppdragsgivaren. Mäklaren har emellertid en omsorgsplikt och en viss handlingsskyldighet vid upprättandet av köpekontrakt och liknande handlingar.

Med hänsyn till de uppgifter mäklare X själv har lämnat om den person som anlidade honom och om bakgrunden till köpekontraktet finns det anledning att pröva om mäklare X borde ha åtagit sig uppdraget. Fastighetsmäklarnämndens uppfattning är därvidlag att omständigheterna är sådana att mäklare X borde ha haft anledning att mistänka att han skulle kunna komma att medverka till något som kunde utnyttjas på ett otillbörligt sätt. Därför har mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed genom att han tagit detta uppdrag utan någon vidare kontroll. För detta skall han också varnas.

**2004-11-17:5****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgifter om gränsvärde för radon och felaktig annonsering på Internet****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

**Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljarna av en fastighet riktat kritik mot fastighetsmäklaren X i samband med en förmedling.

Anmälarna har anfört i huvudsak följande.

De anlidade mäklare X våren 2003 och kom överens om att deras hus skulle bjudas ut för 4 875 000 kr. Efter det att en intressent lagt ett bud på 4 milj. kr, som de avvisade, blev de uppmärksammade på att priset i mäklarens annonsering sänkts till 4 milj. kr. Vid samtal med mäklare X påtalades att annonsen på Internet var felaktig. De fick veta att det var ett misstag som skulle rättas till. Det tog dock fyra dagar innan felet rättades. Då de slutligen fått en intresserad köpare bestämde de sig för att skriva kontrakt dagen därpå. Vid kontraktsskrivningen hade mäklare X på köparens begäran skrivit in att radonmätning skulle genomföras. Hon hade även på köparens begäran skrivit in att köparen hade rätt att häva köpet om uppmätta värden översteg 200 becquerel (Bq). Hon informerade dem och köparna om att rådande gränsvärde nu var 200 Bq och att det nyligen ändrats efter att tidigare ha varit 400 Bq. Vare sig de eller köparna visste något om detta. När de kontrollerade detta via Statens strålskyddsinstitut så visade det sig att det gällande gränsvärdet fortfarande var 400 Bq. De informerade mäklare X om detta. Hon menade dock att det var köparna som krävde att det stod 200 Bq. Vid senare samtal med köparna framkom att de inte haft några krav på avsteg från gällande gränsvärde. Någon diskussion om vad som skulle stå i kontraktet

2004-11-17:5

vad gällde gränsvärdena och eventuellt hävande av köp diskuterades aldrig med dem. En firma uppmätte radon i väggarna i husets nedervåning till 375 – 400 Bq. Enligt deras mening borde ett uppmätt medelvärde gälla. Då hade inte köparen som nu blev fallet kunna kräva saneringsåtgärder som satte ned köpesumman med 55 000 kr.

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

Hon upprättade en beskrivning och priset bestämdes till 4 675 000 kr. I samband med att hon gjorde en boendekostnads kalkyl till en familj som var intresserad av fastigheten till ett pris av 4 milj. kr. uppstod ett tekniskt fel. Hon kontaktade omgående sin servicekontakt som skulle åtgärda felet. Tyvärr tog det tre dagar innan felet rättades till och priset angavs felaktigt på nätet i tre dagar. En familj kom med budet 4 625 000 kr med villkor om besiktning och radonmätning ej över 200 Bq/m<sup>3</sup> eftersom de hade en dotter på ett år. Säljarna accepterade budet och kontrakt skrevs. Fastigheten besiktigades och radonmätning utfördes. Att påstå att hon inte har kunskap om radon är inte korrekt. Hon förmedlar varje vecka fastigheter med radonproblem. När det är barnfamiljer som är köpare så är de extra försiktiga och accepterar inget annat värde än det rekommenderade riktvärdet på 200 Bq/m<sup>3</sup>. Detta uppfattade hon att både köpare och säljare var helt överens om.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av köpekontraktet, där anges bl.a. följande.

-----

*§ 14 En ytterligare förutsättning för detta köpeavtal är att köparen utfört och bekostat radonmätning av fastigheten senast 20030520 och att värdet understiger gällande gränsvärde 200 Bq/m<sup>3</sup>. Skulle ovanstående förutsättning ej infrias äger parterna rätt att häva köpeavtalet enligt ovan.*

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Uppgifterna om radon*

I Socialstyrelsens allmänna råd om tillsyn enligt miljöbalken, radon i inomhusluft SOSFS 1992:22 (M) anges nuvarande riktvärde för befintlig bebyggelse till 200 Bq/m<sup>3</sup>. Riktvärdet ändrades genom beslut den 24 juni 2004 (SOSF 2004:6 (M)). Dessförinnan var riktvärdet 400 Bq/m<sup>3</sup> vilket således var det riktvärde som gällde vid tidpunkten för köpekontraktets upprättande den 6 maj 2003.

Ord står mot ord i frågan om vilka diskussioner som förts beträffande radon i samband med köpet. Det framgår emellertid tydligt av köpekontraktet att den avtalade nivån var 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det kan således inte uteslutas att köparna ställt detta som krav i samband med köpet. Det saknas därför belägg för att utformningen av kontraktet i denna del baserats på felaktig information från mäklare X.

#### *Annonseringen på Internet*

Mäklare X har medgett att det stod fel utgångspris i annonseringen på Internet under tre dagar. Varje fastighetsmäklare har ett ansvar för att rutinerna för annonsering på Internet är säkerställda. Det förefaller anmärkningsvärt att upprättandet av en boendekostnads kalkyl kan leda till sådana konsekvenser att utgångspriset i annonseringen påverkas. Mäklare X skall därför kritiseras för den felaktiga annonseringen på Internet. Eftersom mäklare X omgående vidtog åtgärder för att rätta till felet och det

faktum att informationen endast fanns på nätet under några dagar kan förseelsen emellertid betraktas som ringa och påföljd underlåtas.

## **2004-11-17:6**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om återgångsvillkor, felaktig annonsering m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

#### **Bakgrund**

I anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklaren X.

Anmälaren har anfört i huvudsak följande.

Hon köpte den 10 oktober 2003 ett radhus i en bostadsrättsförening för 520 000 kr. I samband härmed skulle hon sälja sin egen lägenhet i samma förening. Hon lyckades emellertid inte få sin egen lägenhet såld till den 1 december då hon skulle få tillträde till radhuset. Som ensamstående mamma kunde hon inte riskera att stå med kostnader för två boenden. Eftersom mäklare X inte fick fram någon köpare till hennes lägenhet tvingades hon att sälja radhuset för 500 000 kr. Hon förlorade därför dels 20 000 kr vid omförsäljningen av radhuset dels 30 000 kr i mäklararvode dvs. totalt 50 000 kr. Mäklare X medverkade inte till att hon fick med en klausul om att köpet skulle återgå om hon inte fick sålt sin egen lägenhet inom viss tid. Hon blev inte informerad om att en sådan klausul kunde införas i samband med kontraktsskrivningen vid köpet av radhuset. När hon senare frågade mäklare X sa denne att sådana förbehåll överhuvudtaget inte skrivs nu för tiden. Hon tycker även att det är anmärkningsvärt att mäklare X inte informerat om vad ett lågt ränteläge innebar för henne som säljare. Med en låg ränta satsar köpare istället på objekt med högre insatser och lägre avgifter. Att det var många objekt ute på marknaden ökade ju risken för att inte få lägenheten såld. Mäklare X har i efterhand upplyst om att hon inte haft en aning om att räntan skulle slå på det här sättet. Den 18 november fick hon av mäklare X veta att köparna av det radhus hon tvingades sälja lagt ett bud på 530 000 kr med tillträde den 1 december. Två timmar senare ringde mäklare X och sa att köparna gått ned till 500 000 kr. Först då fick hon veta att december var en dålig försäljningsmånad och att marknaden inte kommer igång förrän i slutet av januari igen. Hon är även kritisk till att mäklare X i vissa annonser annonserade ut hennes lägenhet som radhus.

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

Då det gäller förbehåll och villkor om försäljning är det inte mäklaren utan säljaren som beslutar om detta. Säljaren av radhuset var inte villig att acceptera ett förbehåll. Anmälaren var därför medveten om att hon tog en risk när hon genomförde köpet av radhuset utan ett villkor om försäljning av hennes egen lägenhet. Tiden fram till tillträdet var kort och hon talade med anmälaren om detta. Dubbelt boende var ett ämne som diskuterades dels på grund av den korta tiden fram till tillträdet men även på grund av att bostäderna i den aktuella föreningen var relativt svårsålda. Anmälaren

2004-11-17:6

insåg detta och var då beredd på eventuellt dubbelt boende. Hon förde ett resonemang om ränteläget och att bostadsrätter med relativt höga månadsavgifter är svårare att sälja än de med låga avgifter.

När kontraktet på radhuset var skrivet bestämde de sig för att gå ut med anmälares lägenhet på marknaden så fort som möjligt för att på bästa sätt utnyttja tiden fram till den 1 december. Anmälares bor i en lägenhet som liknar ett radhus. I en bildannons annonserades bostaden som lägenhet och i radannons som radhus. Hon tror inte att det inverkar negativt att annonsera anmälares bostad både som radhus och lägenhet då de härmed nådde en bredare kundgrupp. Hon anser inte att hon brustit i sin annonsering då hon för lägenheten haft fem radannonser i lokaltidningen, fyra bildannonser i lokaltidningen och två annonser i DN. Hon har vidare haft två utskick i närområdet och annonsering på Internet. Angående omförsäljningen av radhuset så låg det första budet högre än det bud som det slutligen såldes för. Detta berodde på köparnas bankman som avrådde köparna från att stå fast vid sitt första bud. Hon lyckades inte att få köparna att återgå till sitt första bud trots idoga försök. När de inte på kort tid kunde finna en köpare till lägenheten bad anmälares henne att försöka sälja om radhuset. Hon lyckades på mindre än två veckor att få fram en köpare till radhuset.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

I 19 § fastighetsmäklarlagen stadgas att fastighetsmäklaren skall verka för att köparen och säljare träffar överenskommelser som behöver lösas i samband med överlåtelsen.

#### *Information om återgångsklausul och ränteläge*

I det här fallet har det varit motiverat av mäklaren att med anmälares väcka frågan om införande av en återgångsklausul i samband med köpet av radhuset. Överlåtelseavtalet som upprättats reglerar emellertid vad som gäller mellan säljaren och köparen. Mäklaren kan inte mot säljarens vilja tvinga denne att ta med en återgångsklausul. Detta medför således att säljaren kan motsätta sig införandet av en sådan klausul. Ord står mot ord vad avser anmälares kritik beträffande informationen om införande av en återgångsklausul och betydelsen av ränteläget. Det saknas därför belägg för att mäklaren brustit på dessa punkter.

#### *Annonsering*

Beträffande frågan om att anmälares lägenhet annonserats ut som ett radhus har mäklaren upplyst att så varit fallet i viss utsträckning. Det är givetvis av vikt att mäklaren lämnar korrekt information om objektet i samband med annonsering. Fastighetsmäklarnämnden finner dock att den kritiserade annonseringen varit begränsad och att mäklaren omgående rättat uppgiften efter påpekande från anmälares. Förseelsen kan därför betraktas som ringa och påföljd underlåtas.

**2004-11-17:7****Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformning av provisionsvillkor i uppdragsavtalet****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

**Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren av en bostadsrättslägenhet kritiserat fastighetsmäklaren X.

Anmälaren har anfört bl.a. följande.

Hon skulle sälja sin bostadsrätt. Mäklare X fastställde lägenhetspriset till 1,1 milj. kr. men uppgav att det utannonserade priset kunde bli ett annat av försäljningstaktiska skäl. Enligt uppdragsavtalet skulle provision utgå med fyra procent upp till utgångspriset och därefter tio procent på överskjutande belopp. När bostadsrätten annonserades ut var priset satt till 995 000 kr. Mäklare X har dragit tio procents provision på hela det belopp som överstiger denna summa eftersom hon hävdar att detta belopp skall anses vara utgångspriset. Detta anges inte i uppdragsavtalet och har aldrig fastslagits muntligt eller skriftligt. Lägenheten såldes för 1 075 000 kr. Mäklare X har tagit ut 47 800 kr som provision istället för 43 000 kr som var det korrekta beloppet.

Mäklare X har anfört följande.

När uppdragsavtalet skrevs var hon och säljaren osäkra på vilket utgångspris som var lämpligt och skrev därför ett cirkapris. Efter undersökningar med föreningen och efter att ha läst årsredovisningen kom de överens om utgångspriset 995 000 kr. Vid senare kontakt med säljaren var de tydligen inte överens och hon korrigerade provisionen till 43 000 kr.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av uppdragsavtalet. Där anges som utgångspris *ca 1,1 milj kr.*

Provisionsvillkoret har följande text. *Fastighetsmäklarens provision är 4 % uptill utgångspriset därutöver 10 % på överstigande del inklusive moms av blivande köpeskilling. Förmedlingsprovisionen är förfallen till betalning efter det att bindande överlåtelseavtal undertecknats. Provisionen kan överlåtas på ... AB.*

**Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

I 11 § första stycket fastighetsmäklarlagen anges följande. Ett uppdragsavtal skall upprättas skriftligen. Mäklaren får inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen. Det gäller dock inte överenskommelser om ändring av förmedlingsobjektets pris och andra villkor för överlåtelsen eller upplåtelsen.

2004-11-17:8

Ibland kan det naturligtvis ligga i uppdragsgivarens intresse att utan dröjsmål få till stånd ändringar av något villkor i uppdragsavtalet som avser förmedlingsobjektet. En sådan situation föreligger exempelvis när det för uppdragsgivaren skulle vara förmånligt att acceptera ett anbud som i något hänseende avviker från vad som angivits. (Se prop. 1994/95:14 s. 74 f).

Av detta följer att det utgångspris som anges i ett uppdragsavtal inte är bindande för säljaren. Det finns därför inget krav på att det anges med ett exakt belopp. I den aktuella förmedlingen utgör utgångspriset emellertid även beräkningsgrunden för mäklare Xs provision. Av 11 § i fastighetsmäklarlagen framgår att en mäklare inte får framställa krav på ersättning som inte har avtalats skriftligen. Mäklare X har därför inte ägt begära annan ersättning än 4 % upp till det utgångspris som parterna skriftligen kommit överens om samt 10 % på belopp därutöver. I avtalet har utgångspriset angetts som ett cirkapris vilket förutsätter att parterna senare närmare preciserar utgångspriset till ett exakt belopp. Det i lagen uppställda skriftlighetskravet ger dock inget utrymme för mäklare X att muntligen komma överens med säljaren om det utgångspris som ersättningen skall baseras på. Uppdragsavtalet strider således mot lagens skriftlighetskrav. För detta skall mäklare X varnas.

Fastighetsmäklarnämnden får dessutom framhålla att den typ av ersättningsvillkor som mäklare X tillämpat förutsätter att det finns en klar och entydig uppfattning om objektets marknadsvärde så att uppdragsgivaren kan bedöma skäligheten av villkoret.

## 2004-11-17:8

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om boendekostnads kalkyl, marknadsföring av förmedlingsobjekt m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet rörande mäklare Y.

#### **Bakgrund**

Den 10 september 2001 fick mäklare X ett uppdrag med ensamrätt att förmedla en fastighet på vilken ett småhus skulle uppföras. Genom köpekontrakt den 22 mars 2002 förmedlade mäklare X fastigheten till två köpare. I köpekontraktet angavs bl.a. att köpets fullbordan och bestånd är beroende av att köparna samtidigt undertecknar ett entreprenadavtal med ett byggföretag avseende uppförande av ett småhus. I mars 2002 undertecknades ett entreprenadkontrakt mellan köparna och ett byggföretag om uppförande av ett hus.

”Till-salubeskrivningen” inleds med en rubrik *1 plan med loft+källare, V-S* under vilken finns följande text. *Ett attraktivt läge på S, med servitut på gång väg ner till vattnet och egen båtbygga. Här, på en tomt om 3.244 kvm, med strålande sjöutsikt skall denna påkostade villa uppföras med tillträde under våren 2002. Priset anges till 4 500 000 kr eller bud. I beskrivningen är en husbyggnad avbildad med uppgifter om*

bl.a. byggnadssätt, boyta och förrådsyta. Till beskrivningen har även fogats ritning över byggnaden.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna riktat kritik mot mäklare X och mäklare Y. I anmälan hävdas bl.a. följande. Under hela försäljningsprocessen framgick aldrig att mäklaren bara skulle sälja tomten. Det var först vid kontraktskrivningen som det blev tydligt att mäklaruppdraget endast omfattade tomten. I bl.a. ett prospekt angavs att boytan skulle vara 184 kvm och förrådet till 25 kvm. Vid besiktningen visade det sig att boytan endast var 156 kvm och biytan 89 kvm. Först efter förhandling med entreprenören och genom förlikning har det fått en boytan på 184 kvm. Mäklarna förskönade färdigställandetiden då de bl.a. i prospekt angav att huset skulle vara klart under våren 2002. Vid försäljningen ändrades detta till den 15 oktober men i verkligheten blev huset klart den 1 februari 2003. Det tog således nästan ett år efter påskrift av kontraktet. Mäklare Y angav att det fanns ett pantbrev. Detta förhållande framfördes av mäklare Y som ett starkt argument för dem att köpa fastigheten. Först när köpehandling skulle skrivas under framkom att ägaren tänkte behålla pantbrevet. Detta medförde en merkostnad för dem.

Mäklare X och mäklare Y har anfört bl.a. följande. Förmedlingsuppdraget undertecknades den 10 september 2001 med mäklare X som ansvarig mäklare. Mäklare Y är således inte ansvarig mäklare. Eftersom uppdraget endast omfattade förmedling av själva tomten hade mäklarna inget ansvar för hur entreprenören skötte sina åtaganden. Redan vid första kontakten med köparna informerades de om att förmedlingen avsåg en tomt på vilken en byggnad höll på att uppföras. Köparna informerades även om att de måste teckna ett entreprenadavtal med ett byggföretag. Entreprenören har för dem bekräftat att köparna erhöll entreprenadkontraktet i god tid före kontraktskrivningen av tomten. En mäklare har inget ansvar för den slutliga utformningen av byggnaden och huruvida ett entreprenadavtal är uppfyllt prövas vid slutbesiktningen för vilken en mäklare inte heller har något ansvar. I samråd med arkitekten förutsattes att boarean förväntades uppgå till den yta som angavs i prospektet eftersom det förutsattes att även souterrängplanet skulle inredas. Att köparna väljer att exkludera inredningen av detta plan kan en mäklare inte bära ansvaret för. Arkitekten har bekräftat att huset som fullt inrett omfattar 185 kvm. De har inte argumenterat för pantbrevet på det sätt som köparna anger i anmälan. Några dagar före kontraktskrivningen fick de besked av säljaren att denne hade ändrat inställning om pantbrevet. Samma dag som säljaren gav sitt besked överlämnades detta till köparna.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X bl.a. att till nämnden ge in en boendekostnadskalkyl.

Mäklare X anfört följande. Förmedlingen omfattade endast en tomt och då det därmed inte varit möjligt att beräkna några boendekostnader följer ingen skyldighet att upprätta en kalkyl för köpet.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Boendekostnadskalkyl*

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklare, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader.

2004-12-15:1

Bestämmelsen är i princip ovillkorlig och får enligt Fastighetsmäklarnämndens mening åsidosättas endast efter uttryckligt avstående från köparen. Mäklare X har inte tillhandahållit en boendekostnadskalkyl och har inte heller visat att köparna avstått från en sådan kalkyl. Han har härigenom brutit mot sin lagstadgade skyldighet att upprätta en kalkyl. För detta skall mäklare X meddelas varning.

*”Till-salubeskrivningen”*

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att den aktuella förmedlingen avsett en fastighetsförsäljning, där förutsättningen var att ett av säljarna i förväg bestämt hus skulle uppföras på den avstyckade tomt som var till salu. Anmälarnas förvärv var således uppdelat i två led, dels ett förvärv av fastigheten dels ett åtagande att låta uppföra en viss husbyggnad på fastigheten. Detta framgår emellertid inte av ”Till-salubeskrivningen”. Den ger i stället intryck av att det var fråga om en fastighetsförsäljning där själva huset var under uppförande. Härigenom har beskrivningen även gett en vilseledande bild av omfattningen av mäklare Xs uppdrag. Detta kan i sin tur också vilseleda om hans ansvar vid förmedlingen. Nämnden finner att mäklare X genom den vilseledande marknadsföringen har åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Detta motive-rar varning.

*Övrigt*

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

*Påföljd*

Fastighetsmäklarnämnden har funnit att mäklare X underlåtit att före överlåtelsen av fastigheten tillhandahållit köparna en boendekostnadskalkyl. Vidare har mäklare X genom vilseledande marknadsföring åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

**2004-12-15:1****Saken: Anmälan enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028)****Bakgrund**

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från företrädare för ett fastighetsförvaltningsbolag. I anmälan görs gällande att X agerat som mäklare i samband med två bytesärenden som handlagts det senaste året. Till anmälan har bl.a. följande handlingar fogats. Ett meddelande undertecknat X där han hänvisar till mäklarutbildning hösten 1987 samt två överlåtelsehandlingar avseende en fastighet respektive en bostadsrätt med logotypen ”X Mäklare”.

X som beretts tillfälle att yttra sig har inte avhört.

**Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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



Uttrycket *förmedla* tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa uppdragsgivaren en motpart med vilken denne kan träffa ett avtal om överlåtelse av fastigheten. Som närmare framgår av lagens förarbeten sker förmedlingen *yrkesmässigt* när det är fråga om en affärsmässigt organiserad verksamhet i fastighetsförmedlingsbranschen. Även näringsidkare som har sin vanliga verksamhet inom ett annat yrkesområde kan emellertid någon gång omfattas av lagen. Av särskild betydelse för bedömningen är i dessa fall i vad mån förmedlingen är en återkommande företeelse. Om en näringsidkare erbjuder allmänheten sina tjänster som fastighetsförmedlare, bör lagen anses tillämplig även om förmedling rent faktiskt äger rum endast vid något enstaka tillfälle (se prop. 1994/95:14 s. 63 jämfört med prop. 1983/84:16 s. 27 f.).

Med hänvisning till de uppgifter som anmälaren lämnat om Xs verksamhet samt utformningen av de dokument som X upprättat finner Fastighetsmäklarnämnden att det finns anledning att anta att X verkat som fastighetsmäklare trots att han inte är registrerad hos nämnden. Han skall därför anmälas till allmän åklagare. I överlåtelseavtalen finns en adress i L angiven för "X Mäklare". Anmälan skall därför skickas till åklagarkammaren S.

## 2004-12-15:2

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om anställning hos byggföretag utgör sådan förtroenderubbande verksamhet som är förbjuden enligt 14 §**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en bostadsrättslägenhet riktat kritik mot fastighetsmäklaren X för hennes agerande i samband med en förmedling. De har anfört bl.a. följande.

De bokade en lägenhet i en nybildad bostadsrättsförening i mars 2002 och undertecknade överlåtelseavtalet i september samma år. Mäklare X var väl medveten om att de föredragit en lägenhet med bättre läge högre upp i fastigheten om inte prisskillnaden varit så stor. Det besked mäklare X lämnade var att det inte skulle bli några prissänkningar på eventuellt osålda lägenheter som kunde komma att övertas av mäklarföretaget A. Om de blivit informerade om att försäljningen gick trögt och att mäklarföretaget A skulle komma att sänka priset på osålda lägenheter så hade de inte valt den lägenheten som de köpte. De har drabbats ekonomiskt på grund av att mäklare X inte utfört sitt uppdrag objektivt och inte på något sätt tagit till vara deras intressen i egenskap av köpare. De anser vidare att mäklarföretaget A har del i detta eftersom bolagets uppfattning är att fastighetsmäklarna anställda av dem endast skall tillvarata mäklarföretaget A:s intressen.

Mäklare X har anfört följande.

2004-12-15:2

Hon är fastighetsmäklare och anställd hos mäklarfirmen A. Hennes arbetsuppgifter består i att hjälpa till med upplåtelse av bostadsrätter i bostadsrättsföreningar där mäklarfirmen A är entreprenör. Hon får uppdragen direkt från respektive bostadsrättsförening. I december 2001 fick hon i uppdrag att medverka till försäljningen av 38 lägenheter i den aktuella bostadsrättsföreningen. Före det att upplåtelseavtalet skrevs med anmälarna hade de tagit del av föreningens ekonomiska plan, stadgar, preliminär kalkyl för fem år samt de garantier entreprenören ställer till föreningen. Försäljningen påbörjades i början av år 2002. Under våren och fram till hösten gick försäljningen bra och några prissänkningar var inte aktuella. Senare på hösten förändrades det ekonomiska klimatet och försäljningen stannade upp. I december förvärvade mäklarfirmen A de tio lägenheter som fanns kvar i enlighet med ställda garantier. Mäklarfirmen A gav mäklarfirmen B i uppdrag att förmedla försäljningen av dessa. I början av år 2003 såldes tre av lägenheterna till ursprungligt pris. Mäklarfirmen A sålde de sista lägenheterna till 10 och 13 % lägre pris än vad de betalat för lägenheterna till föreningen. Hon har inte lämnat något löfte om att mäklarfirmen A, då de säljer lägenheter de förvärvat, inte kommer att begära ett lägre pris än ursprungspriset. Däremot har hon svarat på frågan vad som händer med osålda lägenheter. Hon har sagt att entreprenörernas garantier till föreningen innebär att föreningens ekonomi inte drabbas av kostnader för osålda lägenheter.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall mäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. I detta ligger en skyldighet att inta en neutral roll som opartisk mellanman. Båda parter skall kunna lita på att mäklaren lämnar dem fullständiga och korrekta upplysningar och att han bistår dem båda med åtgärder i den utsträckning som god mäklarsed kräver (se prop. 1994/95:14 s. 41 f.). Mäklaren får, enligt 15 §, inte företräda någon av parterna som ombud. Kravet på mäklarens oberoende och fristående ställning som en opartisk mellanman kommer även till uttryck genom förbudet i 14 § mot s.k. förtroenderubbande verksamhet.

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen får en mäklare inte bedriva handel med fastigheter och inte heller ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare. För de mäklare som är anställda hos företag eller organisationer som producerar eller förvaltar bostäder kan detta förbud vara tillämpligt om deras anställning innebär att de medverkar vid upplåtelse eller överlåtelser.

Mäklare X är anställd hos mäklarfirmen A. Fastighetsmäklarnämnden har i ett tidigare beslut (2003-11-12:7 i Fastighetsmäklarnämndens årsbok för 2003) funnit att en fastighetsmäklares anställning hos ett byggföretag var en sådan verksamhet som enligt 14 § typiskt sett är ägnad att rubba förtroendet för hans opartiska ställning som mäklare. Fastighetsmäklarnämnden har i protokoll FMN 7/2004 den 28 april 2004 klargjort att nämnden anser att en registrerad fastighetsmäklare endast under vissa begränsade förutsättningar kan vara anställd för att arbeta med upplåtelse och överlåtelser hos företag eller organisationer som producerar eller förvaltar bostäder. En förutsättning är att vederbörandes arbetsuppgifter är begränsade till att omfatta förmedling av bostadsrätter på direkt uppdrag från bostadsrättsföreningar eller från annan bostadsrättsinnehavare än arbetsgivaren. Ytterligare förutsättningar är att företrädare för företaget eller organisationen inte har något avgörande inflytande i

bostadsrättsföreningarna, exempelvis genom att inneha en majoritetsställning i föreningens styrelse och att företaget eller organisationen inte har ett eget ekonomiskt intresse av att bostadsrätterna avyttras. Det får anses uppenbart att mäklarfirmen A haft ett sådant ekonomiskt intresse. Även om det inte mot mäklare Xs bestridande är visat att hon lämnat felaktig information bedömer nämnden hennes anställning hos mäklarfirmen A på samma sätt som i tidigare liknande ärenden, dvs. att anställningen är en sådan omständighet som är ägnad att rubba förtroendet för hennes opartiska ställning som fastighetsmäklare. Mäklare X skall därför meddelas varning.

### **2004-12-15:3**

#### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklaren medverkat till för lågt pris vid förmedling av en bostadsrättslägenhet och om förmedling av lägenheter i den bostadsrättsförening där mäklaren är medlem**

##### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

##### **Bakgrund**

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren av en bostadsrättslägenhet riktat kritik mot mäklare X i samband med en förmedling. Han har anfört i huvudsak följande.

Han skulle sälja sin lägenhet och kontaktade i december 2003 mäklare X som handlagt ett stort antal affärer i föreningen under de gångna tio åren. Mäklare X är dessutom själv medlem i föreningen. Han hade förmedlat en storleksmässigt identisk bostadsrätt för 2 525 000 kr några veckor tidigare. De var inledningsvis överens om att slutpriset för hans lägenhet borde kunna bli någonstans mellan 2 350 000 och 2 450 000 kr. Mäklare X föreslog att hans lägenhet skulle visas för två spekulanter som deltagit i budgivningen på den nyligen sålda lägenheten innan hans lägenhet annonserades ut. En av dessa bjöd slutligen 2 325 000 kr. Mäklare X hade även ytterligare en lägenhet ute till försäljning som motsvarade hans lägenhet vid tidpunkten för försäljningen av hans lägenhet. Det var därför ofrånkomligt att en jämförelse gjordes av lägenheterna. Enligt mäklare X skulle det nog vara möjligt att få ut maximalt 2 325 000 kr för hans lägenhet och 2 200 000 kr för den andra lägenheten. Den 22 december 2003 sålde han därför sin lägenhet för 2 325 000 kr. Några veckor senare fick han veta att den andra lägenheten sålts för 2 450 000 kr. Han är kritiskt till att mäklare Xs arbetsinsats varit så liten i samband med förmedlingsuppdraget och att detta kan ha berott på att han haft en annan motsvarande lägenhet att förmedla. Mäklare X visade hans lägenhet för endast två spekulanter före försäljningen. Hade en normal process med visning och annonsering gjorts skulle han inte haft anledning att ifrågasätta det utförda uppdraget. Han anser även att det förhållandet att mäklare X bor i föreningen påverkat budgivningen i negativ riktning.

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

2004-12-15:3

Anmälaren gör gällande att lägenheten sålts till för lågt pris men någon utredning som bevisar detta har inte lämnats. I samband med att han fick förmedlingsuppdraget gick han igenom förutsättningarna och villkoren för uppdraget med anmälaren. Utgångspriset bestämdes till 1 975 000 kr. Han informerade om olika sätt att marknadsföra lägenheten och kom med anmälaren överens om att inledningsvis visa den för tidigare spekulanter på lägenheter i föreningen. En av dessa bjöd 2 325 000 kr och köpte lägenheten. När det gäller prissättningen av bostäder så är varje objekt individuellt och kan bero på efterfrågan, läge och skick. Det högre priset på den andra lägenheten i föreningen kan bero på att den hade högre standard. Oberoende av detta så har säljaren fri rätt att pröva de bud som lämnas.

Han är medlem i den aktuella bostadsrättsföreningen men åtar sig inte längre att förmedla lägenheter i föreningen. Han anser inte att det i samband med förmedlingen funnits någon risk för att han i anledning av sitt medlemskap påverkats av ovidkommande hänsyn. Regler om att en mäklare inte skall åtaga sig uppdrag i den förening där han är medlem bör anses vara diskriminerande eftersom det medför en konkurrensfördel för andra mäklare. Allmänt sett har mäklare en god kännedom om området där han bor vilket är en fördel för såväl uppdragsgivare som köpare.

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

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

#### *Priset på bostadsrättslägenheten*

Säljaren avgör själv när och till vem han vill sälja sitt objekt. Det faktum att säljaren väljer att sälja utan att annonsering eller ytterligare marknadsföring skett behöver således inte innebära att god mäklarsed åsidosatts. Fastighetsmäklarnämnden finner att utredningen inte ger belägg för att mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

#### *Förmedling av lägenheter i den förening där mäklaren är medlem*

Mäklare X har enligt egen uppgift förmedlat lägenheter i den bostadsrättsförening där han är medlem. Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut meddelat varning för den mäklare som förmedlat lägenheter i den egna föreningen, se 2003-01-22:1 och 2003-02-26:4 i FMN:s årsbok för 2003. Det senare beslutet har prövats av länsrätten som funnit att agerandet stred mot 12 § i fastighetsmäklarlagen. Kammarrätten har inte funnit skäl att meddela prövningstillstånd. Nämnden har i dessa beslut ansett att det finns en risk att en mäklare vid förmedling av lägenheter i den förening där mäklaren är medlem påverkas av ovidkommande hänsyn och därigenom frångår sin ställning som neutral mellanman, något som också är ägnat att rubba förtroendet för honom som mäklare. Det finns inte skäl att göra någon annan bedömning i detta fall. Mäklare X skall därför meddelas varning.

#### *Övrigt*

Av uppgifterna i ärendet framgår att bostadsrättens utgångspris bestämts till 1 975 000 kr och att den sålts för 2 335 000 kr. Enligt säljaren hade han och mäklare

X varit överens om att slutpriset borde kunna bli mellan 2 350 000 kr och 2 450 000 kr. Fastighetsmäklarnämnden får därför framhålla att det strider mot god fastighetsmäklarsed att i marknadsföringen av ett objekt ange ett pris som väsentligt understiger det beräknade marknadsvärdet. Bostadsrätten har dock inte utannonserats och det finns inga uppgifter om de prisdiskussioner som varit mellan mäklare X och spekulanterna. Det finns därför inte underlag för nämnden att finna att mäklare X marknadsfört bostadsrätten med ett utgångspris i strid med god fastighetsmäklarsed.

## **2004-12-15:4**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet samt om uppdragsavtal, objektsbeskrivning, boendekostnadskalkyl m.m.**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

Mäklare X varnades den 19 mars 2003 för att han underlåtit att tillhandahålla köparen en boendekostnadskalkyl och att ange ägare i objektsbeskrivning. I beslutet gjordes även vissa påpekanden om att det i köpekontraktet felaktigt angetts att köparna tagit del av boendekostnadskalkyl samt om villkor i uppdragsavtalet och om hanteringen av handpenningen. Fastighetsmäklarnämnden har i anledning av detta tagit initiativ till en granskning av fyra förmedlingsuppdrag som mäklare X haft under perioden 1 april 2003 till den 1 oktober 2003.

Enligt uppgift från Kronofogdemyndigheten den 19 november 2003 hade mäklare X en skuld i allmänna mål om 38 466 kr. Den 22 september 2004 var skulden 60 771 kr och den 21 oktober var skulden 18 808 kr. Kronofogde har den 1 december uppgett att mäklare X inte längre är restförd för skulder.

#### ***Den särskilda granskningen***

Fastighetsmäklarnämnden har vid granskningen uppmärksammat följande.

##### **1. Samtliga förmedlingar**

Det tidigare kritiserade villkoret finns inte längre med i uppdragsavtalen. Uppgift om ägare saknas i samtliga objektsbeskrivningar.

##### **2. Bostadsrätt i R**

#### ***Uppdragsavtalet***

I uppdragsavtalet anges tiden för ensamrätt vara från den 1 augusti till den 31 november 2003. Avtalet är undertecknat den 1 augusti.

2004-12-15:4

#### *Handpenningen*

Handpenningen är kvitterad av säljaren i överlåtelseavtalet samma dag som avtalet undertecknats trots att köpet är villkorat av köparens medlemskap i bostadsrättsföreningen.

#### *Medlemskap*

Det finns ingen dokumentation om när medlemskap i föreningen beviljades.

#### *Depositionsavtal*

Ett avtal om deposition av handpenningen hos mäklaren har upprättats trots att säljaren kvitterat handpenningen i köpekontraktet. Depositionen har skett med anledning av att köpet villkorats av att köparen beviljas medlemskap i föreningen.

#### *Boendekostnads kalkyl*

I överlåtelseavtalet anges att köparen har tagit del av boendekostnads kalkyl trots att köparna samma dag har undertecknat ett avstående från boendekostnads kalkyl.

### 3. Andel i bostadsförening

#### *Objektsbeskrivningen*

Vid en rubrik Bostadsrätt anges *Lgh nr ... i föreningen BF STANDARD*. I beskrivningen betecknas lägenheten som en bostadsrätt trots att det är en lägenhet i en bostadsförening.

#### *Fullmakt*

Säljaren har gett mäklare X skriftlig fullmakt att bl.a. upprätta och underteckna köpekontrakt, köpebrev och likvidavräkningar, ansöka om inteckning av fastigheten, pantförskriva i fastigheten uttagna pantbrev/inteckningar, utkvittera och uppbära köpeskillingen samt att därjämte på alla i samband med förenämnda försäljning i övrigt förekommande handlingar teckna säljarens namn.

#### *Överlåtelseavtalet*

I avtalet anges att *Bostadsrätten nr ... i Bostadsföreningen Standard UPA* försäljs. Lägenheten betecknas genomgående som en bostadsrätt trots att det är en lägenhet i en bostadsförening.

Köpet är villkorat av att köparen erhåller finansiering samt medlemskap i "bostadsrättsföreningen". Det framgår inte hur köparen skall agera om han inte erhåller finansiering.

Trots att säljaren själv undertecknat överlåtelsen har mäklare X samma dag och i avtalet kvitterat handpenningen för säljarens räkning enligt fullmakt.

#### *Handpenningen*

Handpenningen är kvitterad samma dag som avtalet undertecknats trots att köpet är villkorat av köparens medlemskap i föreningen och av att köparen erhåller finansiering.

#### *Medlemskap*

Det finns ingen dokumentation om när medlemskap i föreningen beviljades.

*Depositionsavtal*

Ett avtal om deposition av handpenningen hos mäklaren har upprättats trots att säljaren kvitterat handpenningen i köpekontraktet. Depositionen har skett med anledning av att köpet villkorats av att köparen beviljas medlemskap i föreningen. Det finns inget villkor om deposition med anledning av finansieringsvillkoret.

*Boendekostnads kalkyl*

I överlåtelseavtalet anges att köparen har tagit del av boendekostnads kalkyl trots att köparna samma dag har undertecknat ett avstående från boendekostnads kalkyl.

## 4. Fastighet i N

*Köpekontraktet*

Köpekontraktet innehåller en återgångsklausul i § 13 med följande lydelse. *En förutsättning för detta kontrakts fullföljande är: 1) att köparen låter undersöka fastigheten senast 031024 och att detta inte leder till fel eller brister som köparen inte kan acceptera.* Det finns ingen anvisning om vad köparna skall göra om de önskar använda sig av återgångsrätten.

*Handpenningen*

Handpenningen har kvitterats av säljaren i köpekontraktet samma dag som det undertecknats trots att köpet är villkorat.

*Depositionsavtal*

Depositionsavtal har upprättats där det framgår att handpenningen skall deponeras hos mäklaren till dess köpekontraktets villkor uppfyllts, trots att säljaren kvitterat handpenningen i köpekontraktet.

*Boendekostnads kalkyl*

Ett skriftligt avstående från boendekostnads kalkyl har gjorts av köparna vilket daterats den 29 december 2003 dvs. på tillträdesdagen. Köpet har enligt kontraktet slutits den 10 oktober 2003.

## 5. Fastighet i S

*Köpekontraktet*

Köpekontraktet innehåller en återgångsklausul i § 13 med följande lydelse. *En förutsättning för detta kontrakts fullföljande är: 1) att säljaren åtgärdar punkterna enl bilaga (inkl godkänd provtryckning av skorstenen) senast 031115.* I bilagan finns en uppställning över de brister som säljaren skall åtgärda. Det finns ingen anvisning om vad köparna skall göra om de önskar använda sig av återgångsrätten.

*Handpenningen*

Handpenningen har kvitterats av säljaren i köpekontraktet samma dag som det undertecknats trots att köpet är villkorat.

2004-12-15:4

### *Mäklare Xs yttrande*

Mäklare X har förelagts att yttra sig över en sammanställning över vad Fastighetsmäklarnämnden noterat från granskningen och de kommentarer som antecknats från telefonsamtal med honom. Mäklare X har i ärendet uppgett i huvudsak följande.

#### *Uppgift om ägare*

Han skiljer inte på till-salubeskrivningar och objektsbeskrivningar. Seriösa spekulanter erhåller alltid information om överlåtelseobjektets ägare.

#### *Medlemskap i bostadsrättsföreningen*

Han har god kontakt med Riksbyggen och känner oftast både köpare och säljare och vet att medlemskap inte är något hinder för hans kunder. Han brukar inte få skriftligt när köparen är godkänd. Han har inte noterat i akten när det muntliga godkännandet kommer, däremot bockar han av i akten att så är fallet. Detta förhållande gäller även beträffande bostadsföreningen.

#### *Lägenheten i bostadsföreningen*

Han har hela tiden varit medveten om att det var en andel i en bostadsförening och inte en bostadsrätt som överläts. I objektsbeskrivningen och överlåtelseavtalet står det att det är en bostadsförening. Han är medveten om att han borde tagit bort uttrycket "bostadsrätt".

#### *Återgångsvillkoren beträffande fastigheterna*

Han brukar inte använda sig av villkorade köp. Han föredrar att alla villkor klarats ut före kontraktskrivningen. Han inser att villkoren måste kompletteras med ett tillägg att köparna inom en viss tid, skriftligen skall anföra besvär.

#### *Handpenning*

Han är inte säker på när handpenningen skall deponeras och när den skall gå till säljaren direkt. Efter en genomgången kurs fick han höra att handpenningen är säljarens egendom och att den ovillkorligen skall överföras till säljaren snarast. Därför för han över handpenningen direkt till säljaren. Avseende bostadsföreningen kvitterade han handpenningen eftersom köparen skrivit på vid en senare tidpunkt.

#### *Boendekostnads kalkyl*

Formuleringen "tagit del av" i kontrakten skall strykas. Vad gäller fastigheten i N arbetar köparen på bank och är lånehandläggare.

#### *Fullmakten*

Han brukar inte använda sig av fullmakt.

#### *Övrigt*

Han förstår vad som måste förbättras och kommer att kontakta Capitek och Mäklar-samfundet.

#### *Skuldsättningen*

Skulden till kronofogden är reglerad.



## **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

Enligt 6 § första stycket 5 och 8 § fastighetsmäklarlagen krävs det av en fastighetsmäklare att han är redbar och i övrig lämplig som mäklare.

I 11 § andra stycket stadgas att om ett uppdrag är förenat med ensamrätt får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången.

I 15 § stadgas att mäklaren inte får företräda köpare eller säljare som ombud. Däremot får mäklaren åta sig begränsade åtgärder i den mån god fastighetsmäklarsed medger det.

I 18 § första stycket stadgas att mäklaren skall tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten om köparen är konsument. Av denna skall bl.a. framgå vem som äger fastigheten.

I 18 § andra stycket stadgas att mäklaren skall tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader om köparen är konsument.

I 19 § stadgas att mäklaren skall verka för att köpare och säljare träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

## ***Skuldsättningen***

Mäklare X är inte längre restförd för skulder men har tidigare vid ett par tillfällen varit restförd hos kronofogdemyndigheten.

## ***Den särskilda granskningen***

### ***Ensamrättstiden***

I uppdragsavtalet för bostadsrätten har ensamrättstiden avtalats vara fyra månader. Detta strider mot 11 § andra stycket i fastighetsmäklarlagen.

### ***Objektsbeskrivningarna***

I objektsbeskrivningarna saknas uppgift om vem som är ägare. Detta strider mot 18 § första stycket i fastighetsmäklarlagen.

### ***Boendekostnadskalkyl***

En boendekostnadskalkyl skall upprättas så att köparna kan ta ställning till om de önskar förvärva fastigheten eller inte. Kalkylen skall därför lämnas före ett ev. köp. Om köparna avstått från att erhålla en kalkyl måste mäklarna kunna visa att han före köpet erbjudit dem en kalkyl men att de avböjt. Köparna av N-fastigheten har på tillträdesdagen undertecknat ett avstående från boendekostnadskalkyl. Det framgår inte av det avstående som köparna undertecknat att de erbjudits någon kalkyl före köpet. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att mäklare X inte visat att han uppfyllt sina skyldigheter enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen.

### ***Handpenningen***

I samtliga granskade förmedlingar har handpenningen kvitterats av säljarna trots att köpen villkorats. Utom såvitt gäller fastigheten i S har samtidigt avtal slutits om

2004-12-15:4

deposition av handpenningen. Det finns således motstridiga uppgifter om handpenningen hållits deponerad eller om den överlämnats till säljaren direkt. Mäklare X har uppgivit att han inte är säker på när handpenningen skall deponeras och när den skall gå till säljaren direkt. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar med anledning härav att en mäklare måste kunna avgöra när det finns anledning att föreslå parterna att handpenningen deponeras. Det följer av omsorgsplikten enligt 19 § i fastighetsmäklarlagen. En mäklare får inte heller medverka till oriktiga eller oklara uppgifter i upprättade dokument. Nämnden finner att mäklare X i fråga om handpenningen inte iakttagit vad som ålegat honom.

Vid överlåtelsen av andelen i bostadsföreningen har överlåtelsen villkorats av att köparen erhåller finansiering av köpet. Någon deposition av handpenningen med anledning av detta villkor har dock parterna inte kommit överens om. Det finns inga uppgifter om att mäklare X skulle ha rått dem till detta. Mot bakgrund av vad han själv uppgett om hanteringen av handpenningen anser Fastighetsmäklarnämnden att han även i detta avseende brustit i sin omsorgsplikt.

#### *Återgångsvillkor*

Överlåtelseavtalet beträffande lägenheten i bostadsföreningen och köpekontrakten beträffande de två fastigheterna innehåller återgångsklausuler. Klausulerna saknar dock anvisningar om hur köparna skall gå till väga om de vill använda sig av återgångsrätten. Fastighetsmäklarnämnden anser att detta utgör en allvarlig oklarhet beträffande avtalen.

#### *Andelen i bostadsföreningen*

Såväl i objektsbeskrivningen som i överlåtelseavtalet har objektet felaktigt beskrivits som en bostadsrätt trots att det varit fråga om en lägenhet i en bostadsförening. Mäklare X har haft kännedom om det korrekta förhållandet men har trots detta använt en felaktig beteckning. Att lämna felaktiga uppgifter om arten av det objekt som förmedlas strider på ett allvarligt sätt mot god fastighetsmäklarsed.

#### *Fullmakten*

I överlåtelsen avseende lägenheten i en bostadsförening har säljaren givit mäklare X en fullmakt som ger honom befogenhet att för säljarens räkning vidta alla de olika åtgärder som hör samman med en fastighetsförsäljning. Detta strider mot förbudet i 15 § för en mäklare att företräda säljare eller köpare som ombud.

#### *Uppgift om medlemskap*

Med anledning av vad mäklare X uppgett om uppgiften om medlemskap i bostadsrespektive bostadsrättsföreningen får Fastighetsmäklarnämnden framhålla att mäklaren alltid bör se till att ett muntligt besked om medlemskap även bekräftas skriftligen eller i vart fall att mäklaren noga dokumentera uppgiften om när beslutet togs och vem som lämnade beskedet om föreningens beslut.

#### *Påföljd*

Mäklare X är visserligen inte längre restförd för skulder men har tidigare vid ett par tillfällen varit restförd hos kronofogdemyndigheten. Hans redbarhet kan därför ifrågasättas. Till detta kommer att det föreligger allvarliga brister i samtliga de fyra förmedlingsuppdrag som granskats. Vad gäller uppgiften om ägare i objektsbeskrivningarna

samt tillhandahållandet av boendekostnadskalkyl finns det brister trots att mäklare X i ett tidigare beslut varnats för brister i dessa avseenden. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det av vad mäklare X själv anfört i fråga om hanteringen av handpenningen framgår att han saknar insikt om vad som krävs av en mäklare i detta avseende. Nämnden finner att de brister som föreligger vad gäller mäklare Xs redbarhet och hantering av förmedlingsuppdraget är så pass allvarliga att det finns skäl att ifrågasätta mäklare Xs lämplighet som mäklare och att det är ytterst tveksamt om någon annan påföljd än en återkallelse av hans registrering bör komma i fråga. Nämnden stannar dock för att meddela mäklare X varning men kommer ånyo att granska hans verksamhet.

Två ledamöter är skiljaktiga och anför följande.

Vi instämmer i motiveringen men är skiljaktiga avseende påföljden. Vi anser att mäklare X, vid en samlad bedömning, till den grad misskött sina förmedlingsuppdrag att en återkallelse av hans registrering är den enda följdriktiga påföljden.

## **2004-12-15:5**

### **Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens ersättning och om uppsägning av uppdragsavtal**

#### **Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

#### **Bakgrund**

Säljaren till en bostadsrättslägenhet har i en anmälan framfört sitt missnöje med mäklare X och sammanfattningsvis anfört följande.

Mäklare Xs uppgift om att hans arvode var normalt var oriktig. Vid kontroll med andra mäklare visade det sig att det normala minimiarvodet var lägre. För att skillnaden mellan mäklare X:s arvode och det normala minimiarvodet skulle sakna betydelse måste hans lägenhet säljas för minst 250 000 kr. Han upplyste mäklare X om att han inte skulle underteckna ett köpeavtal om köpeskillingen understeg 240 000 kr, vilket gjorde att lägenheten blev nästan osäljbar då värdet låg runt 190 000 – 200 000 kr. Han gav mäklare X frihet att lämna uppdraget. Oavsett hur han argumenterade gav mäklare X honom svaret att han kunde säga upp avtalet tidigast den 29 oktober. Då han insåg att mäklare X sannolikt inte skulle kunna sälja hans lägenhet på de villkor han satt för att underteckna ett kontrakt, sade han redan i augusti upp avtalet till den 29 oktober. Mäklare X har inte annonserat eller på annat sätt marknadsfört lägenheten.

Mäklare X har i yttrande bemött kritiken och anfört i huvudsak följande. Förmedlingsuppdraget tecknades den 30 juli 2004. Någon dag efter förmedlingsuppdragets tecknande kontaktade anmälaren honom och framförde sitt missnöje med den överenskomna provisionen och föreslog en lägre provision vilket han inte var intresserad av. Anmälaren ville säga upp uppdraget varmed han enligt god fastighetsmäklarsed informerade om att uppdraget var förenat med ensamrätt vilket innebär

2004-12-15:5

att uppdragsgivaren kan bli ersättningsskyldig vid uppsägning i förtid utan mäklarens medgivande samt informerade om att uppsägningstiden är 10 dagar när uppdraget löper utan ensamrätt. Med anledning av anmälares missnöje har han inte vidtagit några marknadsföringsåtgärder.

Mäklare X har gett in uppdragsavtalet samt en bekräftelse av uppsägningen. Uppdragsavtalet, som undertecknats av parterna den 30 juli 2004, innehåller följande villkor om ensamrätt och avtalstid.

*Detta uppdrag gäller tillsvidare från 2004-07-30. Uppdraget är förenat med ensamrätt t o m 2004-10-29. Efter ensamrättsperiodens utgång löper uppdraget vidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättsperiod dessförinnan skriftligen avtalats. Skulle uppdragsgivaren under den tid uppdraget är förenat med ensamrätt säga upp eller avbryta uppdraget i förtid utan fastighetsmäklarens medgivande kan detta föranleda ersättningsskyldighet för uppdragsgivaren. Under tid då uppdraget löper utan ensamrätt gäller en uppsägningstid om 10 dagar.*

I bekräftelsen på uppsägningen, som är daterad den 2 november, anges följande. *Jag får härmed bekräfta att jag tagit emot Er uppsägning av förmedlingsuppdraget avseende bostadsrätten till lägenhet.....*

*Med anledning av att förmedlingsuppdraget sagts upp av Er upphör förmedlingsuppdraget att gälla i enlighet med förmedlingsuppdragets allmänna villkor. Det vill säga att krav på provision eller annan ersättning ej finnes. Det anges inte från vilket datum uppdraget upphört att gälla.*

### **Fastighetsmäklarnämndens bedömning**

#### *Ersättningen*

Enligt 21 fastighetsmäklarlagen skall mäklarens ersättning beräknas efter viss procent på köpeskillingen om inte annat har avtalats.

Av bestämmelsen framgår att det råder avtalsfrihet mellan mäklaren och hans uppdragsgivare i fråga om ersättningen till mäklaren. Det är upp till uppdragsgivaren att besluta om han vill gå med på den ersättning mäklaren vill ha för att åta sig förmedlingsuppdraget. Någon "normalpristaxa" finns inte för mäklartjänsten. Det åligger inte heller mäklaren att lämna uppgift om vad övriga mäklare normalt tar betalt för en förmedling. Om uppdragsgivaren vill jämföra med vad andra mäklare vill ha betalt, får han själv att ta reda på detta. Någon kritik kan därför inte riktas mot mäklare X i detta avseende.

#### *Uppsägningen*

I 12 § 1 st. stadgas att fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Bestämmelsen har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till lagen (prop.1983/84:16 s 36) sägs bl.a. följande om omsorgsplikten.

I omsorgsplikten bör vidare innefattas ett krav på tillbörlig skyndsamhet. Ett undantag torde dock gälla beträffande det sedvanliga provisionsuppdraget i den del detta gäller anvisning av spekulanter. Att mäklaren på grund av ringa arbetsinsatser först efter lång tid lyckas förmedla en affär kan i sådana fall inte sägas strida mot omsorgsplikten. Om han fått uppdraget med ensamrätt eller om uppdraget skall ersättas med timarvode eller liknande, måste han emellertid söka utföra uppdraget utan onödigt dröjsmål.

Mäklare X fick den 30 juli 2004 i uppdrag att med tre månaders ensamrätt förmedla anmälares lägenhet. Av anmälares uppgifter, vilka inte motsagts av mäklare X, framgår att uppdragsgivaren under augusti sagt upp avtalet att upphöra vid ensamrättstidens utgång, vilket var den 29 oktober. Mäklare X har först den 2 november bekräftat uppsägningen. Han har således haft ett uppdrag som varit förenat med ensamrätt under den avtalade tiden. Han har därför i enlighet med omsorgsplikten haft en skyldighet att utan onödigt dröjsmål vidta åtgärder för att få en försäljning till stånd. Av hans egna uppgifter framgår dock att han inte vidtagit några marknadsföringsåtgärder. Att säljaren varit missnöjd eller att denne upplyst honom om att han inte skulle underteckna ett köpeavtal om köpeskillingen understeg 240 000 kr och att det innebar att lägenheten skulle bli nästan osäljbar har inte gett mäklare X någon rätt att utan medgivande från honom avbryta förmedlingsuppdraget i förtid. Om han ansett sig inte kunna genomföra förmedlingen borde han ha frånträtt uppdraget. I stället har han bundit upp säljaren genom ett ensamrättsavtal utan att för egen del fullgöra den skyldighet att söka utföra uppdraget utan onödigt dröjsmål som följt av att han haft uppdraget med ensamrätt. Genom sitt agerande har mäklare X åsidosatt sin omsorgsplikt. För detta skall han varnas.