

Inledning

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

Fastighetsmäklarnämnden kontrollerar att de registrerade fastighetsmäklarna följer fastighetsmäklarlagen och iakttar god fastighetsmäklarsed samt är redbara och i övrigt lämpliga som fastighetsmäklare. Under år 2002 avgjorde nämnden 305 sådana s.k. tillsynsärenden. I sex fall återkallades registreringen för mäklaren. 56 mäklare varnades. Övriga ärenden ledde inte till någon påföljd för mäklaren. Tre av besluten om återkallelse och 24 av besluten om varning har överklagats.

Fastighetsmäklarnämnden har i nio fall anmält till åklagare att det finns anledning att anta att någon agerat som fastighetsmäklare utan att vara registrerad.

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

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

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

Inledning

I denna årsbok finns en sammanställning av beslut i tillsynsärenden år 2002. Motsvarande sammanställning av beslut från åren 2000 och 2001 finns i Årsbok 2000 respektive Årsbok 2001. Sammanställningarna har begränsats till sådana beslut där nämnden uttalat sig i olika sakfrågor.

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

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

Sökordsregister

Anmälan till åklagare se Otillåten fastighetsförmedling

Annonsering se Marknadsföring

Ansvar för medhjälparens agerande se Medhjälpare

Ansvar för annan näringsidkares verksamhet

2002-12-11:2

Arvode se Ersättning till mäklaren

Besiktning se Köpekontraktet *Villkorande av köpet*

Skyldighet att lämna ut uppgifter ur protokoll

2002-09-18:2

Tidsfrist för besiktning

2002-03-20:4

Besiktningens utlåtande se Informationsskyldighet *Besiktningens utlåtande*

Besvarande av Fastighetsmäklarnämndens förelägganden se Förelägganden från

Fastighetsmäklarnämnden

Boarea

2002-05-08:3

2002-05-08:4

2002-10-16:4

2002-12-11:2

Boendekostnadskalkyl

Skriftligt avstående

2002-04-17:4

Formen för avstående

2002-03-20:8

Skyldigheten att tillhandahålla kalkyl

2002-01-16:4

2002-03-20:10

2002-05-29:2

2002-05-29:4

2002-05-29:7

2002-06-19:2

2002-08-28:11

2002-09-18:1

2002-09-18:5

2002-09-18:7

2002-11-19:1

Bokföringslagen se Handlingar; bevarande av

Bostadsförening

2002-03-20:10

Bostadsrätt se Hyresrätt under ombildning till bostadsrätt, Objektsbeskrivningen *Bostadsrättens*

förmögenhetsvärde

Revisionsberättelse

2002-08-28:9

Tillträde före medlemskap

2002-08-28:11

Verksamhetsberättelse

2002-08-28:8

Årsredovisning

2002-08-28:9

Budgivning se Spekulanter

Korrekt uppgifter om bud

2002-01-16:6

Sökordsregister

Omsorgsplikt mot budgivare

2002-04-17:11

Brott se Lämplighet; Redbarhet och lämplighet

Deklaration

Ej redovisade intäkter

2002-05-29:3

Medverkan vid deklaration

2002-05-29:3

Deposition

Avtal om deposition

2002-02-18:3

2002-03-20:2

2002-03-20:3

2002-03-20:5

2002-03-20:8

2002-05-29:3

2002-05-29:8

2002-09-18:7

2002-11-19:1

Krav på avtalets utformning

2002-02-18:1

2002-03-20:5

2002-06-19:2

2002-08-28:2

2002-11-19:1

Ränta på deponerade medel

2002-02-18:1

Utbetalning/Redovisning av deponerade medel

2002-03-20:2

2002-03-20:3

2002-03-20:5

2002-05-29:2

Dokumentering av överenskommelser

2002-02-27:1

2002-03-20:4

2002-04-17:4

2002-04-17:7

Dokument se Handlingar; bevarande av

Tillhandahållande av karta och planritning

2002-04-17:4

Dokument; korrekt innehåll se Ersättning till mäklaren *Utformning av ersättningsvillkor*
Köpekontraktet, Objektsbeskrivningen, Uppdragsavtalet *Datering*

2002-05-29:3

2002-06-19:11

Dröjsmålsränta se Ersättning till mäklaren *Räntekrav*

Dödsbo se Ombud *Kontroll av fullmakt*

Ensamrättstiden se Uppdragsavtalet *Ensamrättstiden*

Ersättning till mäklaren

Ersättning för faktiska utlägg vid utebliven försäljning

2002-09-18:6

Ersättning för hänvisning till annan näringsidkare

2002-12-11:2

Ersättning för utebliven vinst

2002-09-18:6

Faktura med felaktigt belopp

2002-04-17:12

Hänvisning till taxa

2002-02-27:1
2002-02-27:9
2002-05-29:5

Moms beträffande ersättning

2002-02-27:9
2002-09-18:7
2002-11-19:1

Oskäligt ersättningsvillkor

2002-11-06:2
2002-11-06:6
2002-11-06:8

Räntekrav

2002-08-28:2

Rätten att kräva ersättning

2002-02-18:1
2002-02-18:2
2002-02-27:1
2002-02-27:8
2002-03-20:6
2002-04-17:2
2002-06-19:5
2002-09-18:7

Rätten att lyfta ersättning

2002-08-28:11
2002-11-19:1

Trappstegsmodellen

2002-11-06:3

Utformning av ersättningsvillkor

2002-06-19:11

Fastighetsförvärv; mäklares se Självinträde

Fastighetsförmedling eller ej se Otillåten fastighetsförmedling

Fastighetsmäklarnämndens sammanträden**Muntliga uppgifter inför nämnden**

2002-04-17:1

Fastighetsutdrag från Lantmäteriverket se Objektsbeskrivningen *Uppgift om belastning*

Felaktiga uppgifter i dokument se Dokument; korrekt innehåll

Frågelista

2002-05-29:7

Fullmakt se Ombud, Köpekontraktet *Felaktig uppgift i köpekontrakt*

Fullmakt med för stora befogenheter för mäklaren

2002-06-19:7
2002-11-19:1

Förelägganden från Fastighetsmäklarnämnden

2002-04-17:3
2002-06-19:7
2002-08-28:1
2002-11-06:1

Förmedling av närståendes fastighet se Närståendeförmedling

Förmedling till närstående se Närståendeförmedling

Förmedling av andel av fastighet

2002-06-19:10

Förmedlingsuppdraget se Uppdragsavtalet

Förmedlingsuppdragets utförande se Informationsskyldighet, Medhjälpare

Försäkring se Informationsskyldighet *Försäkring*

Försäljning av egen fastighet se Handel med fastigheter

Sökordsregister

Förtroenderubbande verksamhet se Ersättning till mäklaren *Ersättning för hänvisning till annan näringsidkare*, Opartisk mellanman

2002-03-20:1
2002-05-08:4
2002-10-16:6
2002-11-27:1
2002-12-11:2
2002-12-11:3

God man

2002-05-08:4

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

2002-04-17:10
2002-11-19:1
2002-11-27:1

Handlingar; bevarande av se Dokument

2002-11-19:1

Handpenning se Deposition

"Handpenning" före avtalslut

2002-08-28:2

Inbetalning på klientmedelskonto

2002-05-29:3

Redovisning av handpenning

2002-03-20:2

2002-03-20:3

Ränta på deponerade medel

2002-02-18:1

2002-04-17:4

2002-10-16:5

Vidarebefordran av handpenning till säljaren

2002-05-29:2

Husagent se Förtroenderubbande verksamhet

Hyresrätt under ombildning till bostadsrätt

2002-11-27:7

Hävning se Köpekontraktet *Villkorande av köpet*, Uppdragsavtalet *Krav på mäklaren vid uppdragsgivarens uppsägning av uppdraget*

Informationsskyldighet se Boendekostnadskalkyl, Bostadsrätt, Objektsbeskrivningen

Besiktningssman

2002-05-29:7

Besiktning utlåtande

2002-01-16:1

2002-09-18:2

Bostadsförening/Bostadsrättsförening

2002-03-20:10

Bygglov

2002-02-27:11

2002-10-16:2

Byggnation på grannfastighet

2002-11-27:3

Fastighetens skick

2002-01-16:1

2002-03-20:4

2002-03-20:9

2002-06-19:12

2002-09-18:5

2002-10-16:7

Frågelista

2002-11-27:8

2002-12-11:4

Förbud mot eldning

2002-04-17:9

Försäkring

2002-05-08:2

Kontraktsvillkor

2002-02-27:9

2002-03-20:3

2002-03-20:4

Krav på tydlighet

2002-02-27:2

2002-08-28:8

2002-08-28:9

Köparens betalningsförmåga

2002-02-18:2

Köparens undersökningsplikt

2002-01-16:1

2002-03-20:4

2002-03-20:9

2002-05-29:7

Orsaken till tidigare köpares hävning

2002-02-27:11

Planritning

2002-12-11:2

Tidpunkt för information

2002-11-27:3

2002-12-11:4

Uppgifter från säljaren

2002-05-29:5

2002-11-27:8

2002-12-11:1

Uppgifter om reparationer

2002-11-27:8

Uppmaning till köpare att söka ytterligare information

2002-03-20:4

2002-08-28:8

2002-08-28:9

Utfästelse om köp

2002-04-17:11

Inteckning se Objektsbeskrivningen *Uppgift om belastning***Internet** se Marknadsföring**Klientmedel** se Handpenning**Kontroll av parternas åtaganden**

2002-03-20:4

Kontroll av uppgifter om objektet

2002-11-27:7

Kontroll om uppdragsgivare förfogar över objektet

2002-08-28:10

Köpekontraktet**Ansvar för och medverkan vid utformningen**

2002-01-16:3

2002-01-16:4

2002-02-18:3

2002-03-20:3

2002-03-20:4

2002-04-17:12

2002-05-08:1

2002-05-29:1

2002-05-29:3

2002-06-19:2

Sökordsregister

2002-09-18:7

2002-11-06:4

2002-11-06:6

2002-11-27:4

2002-12-11:6

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

Besiktningssklausul se *Ansvar för och medverkan vid utformningen, Villkorande av köpet*

2002-06-19:2

Datering saknas

2002-11-06:6

Deposition hos mäklaren

2002-11-19:1

Felaktig uppgift i köpekontrakt

2002-01-16:2

2002-03-20:10

2002-04-17:8

2002-04-17:9

2002-05-29:7

Hävningsklausul se *Villkorande av köpet*

Kontroll av att villkor uppfylls

2002-02-18:3

Kontroll av fullmakt

2002-11-27:4

2002-12-11:6

Kontroll av säljares utfästelse

2002-11-06:4

Lånevillkor se *Villkorande av köpet*

Medlemskap i bostadsrättsförening se *Villkorande av köpet*

Muntlig överenskommelse

2002-02-27:1

Oliklydande original

2002-06-19:7

Omyndig som avtalspart

2002-08-28:5

Standardiserade formulär och villkor

2002-06-19:9

Uppgift om nyttjanderätt

2002-11-06:4

Uppgift om ägare

2002-12-11:6

Upprättande av nytt köpekontrakt

2002-06-19:7

Villkorande av köpet

2002-03-20:3

2002-03-20:4

Villkorsklausuler; information om innebörden se *Informationsskyldighet Kontraktsvillkor*

Återgångssklausul se *Villkorande av köpet*

Köpeskillingen se *Marknadsföring Uppgift om objektets pris*

Lån se *Köpekontraktet Villkorande av köpet*

Lämplighet; agerande utan samband med fastighetsförmedling

2002-03-20:7

Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Besvarande av föreläggande

2002-04-17:3

2002-08-28:1

2002-11-06:1

Bokföring

2002-04-17:5

Brott

2002-04-17:5
2002-08-28:6

Restförda skulder

2002-02-27:3
2002-02-27:4
2002-02-27:5
2002-03-20:1
2002-04-17:3
2002-06-19:7
2002-08-28:1

Uppgifter till skattemyndigheten

2002-08-28:2

Marknadsdomstolen se Ersättning till mäklaren *Hänvisning till taxa*

Marknadsföring se Uppdragsavtalet *Skriftlighetskrav för särskilda villkor*

Ansvar för annan näringsidkares verksamhet

2002-12-11:2

Felaktig/Missvisande uppgift i marknadsföring

2002-04-17:1
2002-11-06:3
2002-11-06:10
2002-11-06:12
2002-11-27:7

Felaktig användning av mäklarorganisations logotyp

2002-09-18:6

Marknadsföring av annans verksamhet

2002-12-11:2

Marknadsföring utan förmedlingsuppdrag

2002-01-16:3
2002-02-27:10

Marknadsföring utan skriftligt uppdragsavtal

2002-04-17:2
2002-06-19:7
2002-08-28:4

Mäklares marknadsföring av egen fastighet se Handel med fastigheter

Uppgift om objektets pris

2002-03-20:9
2002-11-06:3

Medhjälpare**Oregistrerad**

2002-09-18:7
2002-11-06:2

Annan fastighetsmäklare

2002-02-27:2
2002-04-17:12

Medlemskap i bostadsrättsförening se Bostadsrätt *Uppgift om medlemskap*, Köpekontraktet *Villkorande av köpet*, Ersättning till mäklaren *Rätten att lyfta ersättning*

Mellanman se Ombud

Moms se Ersättning till mäklaren

Mäklararvode se Ersättning till mäklaren

Mäklarens namn

2002-06-19:3

Närståendeförmedling**Förmedling av närståendes fastighet**

2002-10-16:1
2002-12-11:3

Närståendebegreppet

2002-10-16:1

Sökordsregister

Objektsbeskrivningen

Bostadsförening/Bostadsrättsförening

2002-03-20:10

Bostadsrättens förmögenhetsvärde

2002-11-06:5

Felaktig planritning

2002-12-11:2

Felaktig uppgift om lagfaren ägare

2002-01-16:4

Felaktig uppgift om ägare

2002-01-16:3

2002-04-17:4

Marknadsföring av annans verksamhet

2002-12-11:2

Otydlig uppgift om servitut

2002-04-17:1

Skyldigheten att tillhandahålla objektsbeskrivning

2002-11-19:1

Tillsalubeskrivning

2002-05-08:4

Uppgift om belastning

2002-01-16:2

2002-03-20:8

2002-04-17:9

2002-04-17:12

2002-05-29:5

2002-06-19:1

2002-09-18:3

2002-10-16:2

2002-11-19:1

Uppgift om boarea se Boarea

Uppgift om byggnadsätt

2002-12-11:1

2002-12-11:4

Uppgift om stambyte

2002-11-06:10

Uppgift om vad förmedlingen avser (obebyggd tomt)

2002-02-18:3

Uppgift om ägare

2002-05-29:3

2002-05-29:7

2002-08-28:11

2002-08-28:12

2002-11-06:3

2002-11-19:1

Ombud

Kontroll av fullmakt

2002-11-27:4

2002-12-11:6

Mäklaren har varit ombud för säljaren

2002-02-27:6

2002-11-19:1

Överlämnande av uppsägning av hyresavtal

2002-10-16:6

Omyndig se Köpekontraktet *Omyndig som avtalspart*

Opartisk mellanman

Mäklaren gift med god man för uppdragsgivaren

2002-05-08:4

Oregistrerad medhjälpare se Medhjälpare *Oregistrerad*

Otillåten fastighetsförmedling

2002-05-29:6
2002-05-29:9
2002-06-19:8
2002-08-28:3
2002-08-28:7
2002-11-06:11
2002-12-11:5

Panträtt/Pantsättning se Objektsbeskrivningen *Uppgift om belastning*

Pris se Marknadsföring *Uppgift om objektets pris*

Provision se Ersättning till mäklaren

Provtryckning av skorsten se Informationsskyldighet *Uppmaning till köpare att söka ytterligare information*

Redbarhet se Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Redovisning av spekulanter se Spekulanter

Registreringsplikt se Verksamhetskrav

Restförda skulder se Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Ränta se Ersättning till mäklaren *Räntekrav, Handpenning Ränta på deponerade medel*

Samtycke se Tillträde före avtalad tillträdesdag

Servitut se Objektsbeskrivningen *Uppgift om belastning*

Sidoverksamhet se Förtroenderubbande verksamhet

Självinträde

2002-11-06:13
2002-11-27:2

Skatterevision se Lämplighet; redbarhet och lämplighet *Bokföring*

Skulder se Lämplighet; redbarhet och lämplighet *Restförda skulder*

Spekulanter se Budgivning

Redovisning av spekulanter till säljare

2002-03-20:6
2002-05-29:2
2002-10-16:8

Redovisning av spekulanter till köpare och spekulanter

2002-01-16:6

Standardiserade formulär och villkor se Köpekontraktet *Standardiserade formulär och villkor*

Svartmäkleri se Otillåten fastighetsförmedling

Testamentsexekutor

Mäklare som testamentsexekutor

2002-02-27:1

Tidsfrist se Besiktning *Tidsfrist för besiktning*

Tillträde före avtalad tillträdesdag

2002-01-16:3

Tillträde före medlemskap i bostadsrättsförening se Bostadsrätt

2002-08-28:11

Undersökningsplikt se Informationsskyldighet *Köparens undersökningsplikt*

Uppdrag; andra uppdrag än förmedlingsuppdrag

2002-11-27:4
2002-12-11:6

Uppdragsavtalet se Ersättning till mäklaren

Annat uppdrag än förmedling

2002-02-27:10

Ansvar för avtalets villkor och utformning vid byte av mäklare

2002-11-06:7
2002-11-06:8

Sökordsregister

Avtalets utformning

2002-09-18:6
2002-11-06:6
2002-11-06:7
2002-11-06:8

Bekräftelse av tidigare ingånget uppdragsavtal med näringsidkare

2002-11-27:6

Byte av mäklare

2002-09-18:6
2002-11-06:6
2002-11-06:7
2002-11-06:8

Datering

2002-10-16:3
2002-11-06:9
2002-11-27:6

Delägare som företräder annan delägare

2002-06-19:1
2002-06-19:5
2002-11-27:5

Dödsbo/legatarie som uppdragsgivare

2002-08-28:10
2002-12-11:6

Ensamrättstiden

2002-02-27:9
2002-05-29:3

Ett skriftligt avtal för varje mäklare

2002-06-19:6

Fastighetens beteckning

2002-09-18:6

Felaktig användning av mäklarorganisations logotyp

2002-09-18:6

Firma anges som uppdragstagare

2002-01-16:5
2002-02-27:9
2002-09-18:7
2002-11-06:6

Flera mäklare anges

2002-06-19:6

Krav på mäklaren vid uppdragsgivarens uppsägning av uppdraget

2002-02-27:8
2002-06-19:5

Skriftlighetskrav

2002-01-16:4
2002-04-17:2
2002-08-28:4

Skriftlighetskrav för särskilda villkor

2002-02-18:1
2002-05-08:5
2002-06-19:7

Underskrift av mäklaren

2002-02-27:9
2002-09-18:7

Underskrift av säljaren

2002-04-17:8
2002-05-29:8
2002-09-18:6

Uppdrag från näringsidkare

2002-11-27:6

Uppdrag från person som saknar behörighet att företräda dödsbo

2002-01-16:3

2002-12-11:6

Uppsägning från delägare

2002-06-19:5

Villkor för uppdragsgivaren att uppsägningen skall vara skriftlig

2002-09-18:6

2002-11-06:6

2002-11-06:7

2002-11-06:8

Villkor om byte till annan mäklare som inte är namngiven

2002-11-06:7

2002-11-06:8

Villkor om uppsägningsrätt

2002-04-17:13

2002-05-29:7

2002-09-18:7

Villkor som ger felaktigt intryck om uppdragsgivarens skyldighet att sälja

2002-09-18:6

2002-11-06:6

Ändrat villkor om ersättning

2002-04-17:12

Överlämnade av moment i uppdraget till annan mäklare

2002-11-06:6

Uppgifter om objektet se Informationskyldighet, Objektsbeskrivningen**Upplåtelse** se Tillträde före avtalad tillträdesdag**Uppsägningsrätt** se Uppdragsavtalet *Villkor om uppsägningsrätt***Utformning av avtal och villkor** se bl.a. Ersättning till mäklaren, Köpekontraktet samt Uppdragsavtalet**Utredning****Uppföljning av mäklarens verksamhet**

2002-04-17:2

2002-04-17:5

2002-05-29:3

2002-06-19:4

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

2002-11-06:14

Visning se Medhjälpare *Oregistrerad*

2002-04-17:6

Villkorande av köpet se Köpekontraktet *Villkorande av köpet***Yrkemässig förmedling** se Otillåten fastighetsförmedling**Åtalsanmälan** se Otillåten fastighetsförmedling**Återgångsklausul** se Köpekontraktet *Villkorande av köpet***Ägare** se Köpekontraktet *Uppgift om ägare* samt Objektsbeskrivningen *Uppgift om ägare***Överlåtelseavtal** se Köpekontraktet

Beslut i tillsynsärenden

2002-01-16:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om information till köpare om fastighetens skick m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

I skrivelser till Fastighetsmäklarnämnden har en köpare riktat kritik mot fastighetsmäklare Xs agerande i samband med förmedlingen av den villafastighet som hon köpte i juni 2000.

Anmälaren har uppgivit sammanfattningsvis följande.

Mäklaren X har undanhållit information om fel och brister i fastigheten. Hon har undanhållit ett äldre besiktningsprotokoll. Hon har påstått att säljarna utfört renoveringar som i själva verket utförts av föregående ägare. Hon har utlovat att platonmatta finns runt hela huset. Hon har ställt sig i beroende ställning till säljaren genom att ordna sponsring till sitt basketlag med den provision som hon skulle erhålla vid försäljningen. Hon har inte informerat om de krav som ställs på köpare och säljare vid fastighetsaffärer. Hon har övertalat anmälaren att underteckna en s.k. frågelista utan att säljaren först fyllt i den.

Ett möte anordnades den 30 augusti 2000 där hon och hennes mor träffade mäklaren X och hennes chef. Mäklaren X erkände under detta möte att hon brustit vad gäller att ge information om kända fel. Anmälaren kände sig osäker om vilka fel och brister som egentligen fanns på fastigheten varför en ny besiktning utfördes.

Mäklaren X har även gett ett besked om att radon inte fanns i huset. En radonmätning som senare utfördes visade att radongashalten var strax under gränsvärdet, vilket är oacceptabelt högt.

Mäklaren X har i yttrande uppgivit att hon till alla delar bestrider de beskyllningar som har riktats mot henne. Hon har vidare i huvudsak uppgivit följande.

Besiktningsprotokoll

Hon mottog ett fax från säljarna i maj år 2000 med ritningar, beskrivning från tillfället då de köpte huset samt ett besiktningsprotokoll daterat den 2 mars 1998. Ett besiktningsprotokoll är enligt branschpraxis en "färskvara" och det hör till undantagen att redovisa protokoll äldre än ett halvår. Eftersom felet syntes vara undanröjda ansåg hon att protokollet var inaktuellt och lade det till handlingarna. Av samma anledning uppgav hon till anmälaren att hon endast kände till ett fel i fastigheten - att rensluckan i badrummet var oåtkomlig.

2002-01-16:1

När det påskrivna köpekontraktet kom tillbaka från säljaren hade en hänvisning skett till besiktningsprotokollet från mars 1998. Hon kontaktade köparen för att denna skulle få ta del av protokollet. De kom överens om att en ny besiktning skulle utföras. Eftersom man vid den besiktningen upptäckte fel och brister i fastigheten försökte hon förhandla med köparen och säljaren om att reducera priset. Köparen accepterade inte detta. Köparen erbjöds senare att få häva köpet men avböjde.

Platonmatta

Hon har inte utlovat platonmatta runt hela huset. Hennes kommentar till köparen var att man kunde se att en platonmatta fanns runt halva huset och att hon antog att den låg runt hela huset.

Uppgift om renovering

I sin marknadsföring skrev hon att huset var mycket fint och att kök och badrum nyligen renoverats. Hon har aldrig uppgivit att det skulle vara säljaren som renoverat kök och badrum. Renoveringen hade gjorts av den föregående ägaren under år 1996, vilket hon anser vara nyligen. Säljaren har dock utfört viss renovering.

Upplysningar och information till köparen

Hon har inte undanhållit information om för henne kända fel och brister i fastigheten. Säljaren hade före köpslutet uppgivit att de fel och brister som angivits i protokollet från mars 1998 i huvudsak åtgärdats och hon har inte haft anledning att förutsätta annat än att säljaren lämnat riktiga uppgifter. Hon anser inte att det kan ligga henne till last att säljaren inte lämnat fullständiga uppgifter om fastigheten. Anmälaren har läst igenom och undertecknat den skrivna informationen om köparens undersökningsplikt.

Frågelista

Före köpslutet lämnade hon klara besked till köparen att den frågelista som utgör underlag för köpet beträffande eventuellt vid köpslutet föreliggande fel eller brister, inte fanns i hennes besittning men att säljaren före köpslutet skulle överlämna en av honom ifylld lista över eventuella fel. Köparen har varit fullt införstådd med detta men har utan någon påtryckning ingått avtalet trots att någon frågelista inte förelegat.

Radon

Köparen ringde henne och undrade om det fanns någon radonmätning gjord i huset, eftersom köparen var rädd att huset var byggt av blåbetong. Då hon frågade säljaren om detta fick hon ett protokoll över mätning av gammastrålning. Det utvisade att det fanns minimal gammastrålning i betongen. Hon visade köparen detta protokoll. Hon har aldrig satt likhetstecken mellan radon och gammastrålning. Det köparen var rädd för var att huset skulle vara byggt av blåbetong. Gammastrålningsmätningen mäter strålning ur blåbetong och det kan utläsas av protokollet att värdena låg under det normala.

Handlingar i ärendet

Till anmälan har bifogats en handling daterad den 30 augusti 2000 och underskriven av mäklaren X. I handlingen medger mäklaren X att hon inte visat frågelistan för köparen i god tid före kontraktsskrivningen samt att detta inneburit att köparen har skrivit under köpekontraktet utan att ha fått upplysningar om fel och brister i fastigheten.

Fastighetsmäklarnämnden har även tagit del av köpekontraktet och frågelistan. Nämnden konstaterar att köpekontraktet är underskrivet av köparen den 28 juni 2000 och av säljaren den 29 juni samt att frågelistan är underskriven av säljaren den 29 juni. Den är inte underskriven av köparen. I köpekontraktet anges att till kontraktet har fogats information om ansvaret för fastighetens skick jämte upprättad frågelista.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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 § skall, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, en fastighetsmäklare 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 överlåtelse lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

Fastighetsmäklarnämnden finner att uppgift står mot uppgift. Det är dock utrett att anmälarerna före kontraktskrivningen varken fick information om besiktning-protokollet från 1998 eller om tidigare funna fel och brister i fastigheten. Hon fick inte heller ta del av den av säljaren ifyllda frågelistan före kontraktskrivningen. Frågelistan är daterad efter det att köparen skrivit under köpekontraktet. Mot bakgrund av informationen i besiktningprotokollet borde mäklaren X ha verkat för att få klarhet i huruvida de fel och brister som upptagits i protokollet blivit åtgärdade. Hon borde även ha varit tydligare i sin information till köparen om fastighetens skick samt innebörden av den skrivna informationen om köparens undersökningsplikt.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren X inte har, såsom god fastighetsmäklarsed kräver, givit köparen de råd och upplysningar som denna behövde om fastigheten. Hon har inte heller verkat för att köparen före förvärvet undersökt eller låtit undersöka fastigheten. För detta skall hon varnas.

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

2002-01-16:2

Saken: Omprövning av beslut om varning den 21 november 2001

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden upphäver sitt beslut den 21 november 2001 att meddela mäklaren X varning och avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har i beslut den 21 november 2001 (dnr ---) meddelat fastighetsmäklaren X varning. Av nämndens beslut framgår att mäklaren X bedömts

2002-01-16:2

ha åsidosatt sina skyldigheter mot köparen och tredjeman genom att inte följa upp och kontrollera vad en inskriven nyttjanderätt omfattade.

Fastighetsmäklarnämnden har i samband med handläggningen av det tidigare ärendet skriftligt meddelat mäklaren X att nämnden inhämtat uppgifter om den aktuella nyttjanderätten från inskrivningsmyndigheten och att objektsbeskrivningen inte redovisade någon nyttjanderätt. Dessutom påtalades i meddelandet att köpekontraktet innehöll en försäkran från säljarna om att fastigheten på tillträdesdagen inte belastades av nyttjanderätter. Mäklaren X hörde inte av sig med anledning av Fastighetsmäklarnämndens meddelande.

Mäklaren X har inkommit med ett överklagande till nämnden den 28 december 2001 (dnr ---) och har begärt en "omprövning av beslutet". Mäklaren X har i överklagandet lämnat följande kompletterande uppgifter.

I Fastighetsmäklarnämndens beslut förmodas att han inte kontrollerat nyttjanderätten på fastigheten och inte informerat köparen eller tredjeman om denna. Dessa uppgifter bestrids. Tredjeman, det vill säga nyttjanderättsinnehavaren, är samma person som anmälan i ärendet. Redan före försäljningen talade de om nyttjanderätten och att den inte skulle gälla efter tillträdesdagen. Av den anledningen togs den inte med i objektsbeskrivningen. På kontraktsdagen informerades köparen om att det fanns en nyttjanderätt men att den inte skulle gälla efter tillträdesdagen. Av den anledningen togs nyttjanderätten inte med i köpekontraktet. Han har inte åsidosatt sina skyldigheter gentemot köparen och tredjeman angående nyttjanderätten och kräver omprövning av beslutet. Självklart skall nyttjanderätten tas bort hos inskrivningsmyndigheten. Detta skall ombesörjas så fort som möjligt.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att mäklaren X inkommit med nya uppgifter och därmed kompletterat utredningen i väsentliga delar. Nämnden finner med hänsyn till mäklaren Xs uppgifter - som det inte finns anledning att ifrågasätta - att det inte finns skäl för varning på de grunder nämnden anfört. Nämnden anser dock att mäklaren Xs hantering av den aktuella nyttjanderätten uppvisar brister.

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare tillhandahålla köpare en skriftlig beskrivning av fastigheten vid förmedling till en konsument som köper fastigheten huvudsakligen för enskilt bruk. Denna objektsbeskrivning skall innehålla bl.a. uppgift om rättigheter som belastar fastigheten. Av 19 § framgår att mäklaren skall hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Uppgifterna i de olika handlingar som mäklaren upprättar skall givetvis vara korrekta och återge de faktiska förhållandena vid tiden för upprättandet av respektive dokument. Den aktuella objektbeskrivningen saknar emellertid uppgift om nyttjanderätten. Vidare förutsätter säljarens försäkran i köpekontraktet att denna nyttjanderätt tagits bort vid överlåtelse tillfället. Så har inte skett. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att mäklaren X åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

Med hänsyn till omständigheterna i ärendet kan mäklaren Xs förseelser anses som ringa. Beslutet att meddela mäklaren X varning skall därför upphävas. Därmed

förfaller mäklaren Xs överklagande och ärendet skall avskrivas från vidare handläggning.

2002-01-16:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens skyldighet att kontrollera uppgift om ägare, dödsbodelägares medgivande m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

En dödsbodelägare till en fastighet har i en anmälan gjort gällande att fastighetsmäklaren X medverkat till försäljning av dödsboets fastighet utan hennes medgivande. Köparna av fastigheten har på anmälares begäran flyttat från fastigheten och köpet har gått tillbaka.

Av anmälan framgår i huvudsak följande.

Anmälares är ensam bröstarvinge till den avlidne fastighetsägaren. Som dödsbodelägare finns också den avlidnes sambo upptagen. Förmedlingsavtalet har ingåtts med personer som saknade behörighet. Mäklaren X har upprättat köpekontrakt och fastigheten har upplåtits till köparna trots att hennes samtycke saknas. Hon har uttryckligen motsatt sig att fastigheten skulle försäljas. Hon avser att begära ersättning från såväl mäklaren som köparna.

Mäklaren X har i väsentliga delar vitsordat anmälares uppgifter och i huvudsak anfört.

Den avlidnes syster tog kontakt med honom efter dödsfallet i juli 1998. Hon informerade då inte om vilka personer som var dödsbodelägare. Det fanns önskemål om att han skulle påbörja ärendet direkt. Han fick del av bouppteckningen i början av augusti 1998. I boet fanns enbart skulder. Hans ambition var därför "att lösa detta under ärendets gång". Dottern har inte lämnat något riktig besked under två års tid då fastigheten stod obebodd. Åtskilliga annonser och flera visningar medförde inte någon större aktivitet på köparsidan. Först i februari 2000 fick han intresserade på villan och köpekontrakt tecknades med dessa. Köparna fick dispositionsrätt till fastigheten för att påbörja renovering och underhåll enligt ett uppgjort kontrakt. Ärendet har tagit mycket tid. Provision har inte utgått. Han har själv plågats psykiskt av alla uteblivna svar, krav och beskyllningar. Om han tagit felaktiga beslut så har det inte varit för att skada någon. I vissa lägen har han däremot varit för ambitiös.

Mäklaren X har till sitt yttrande bifogat omfattande skriftväxling och andra dokument i ärendet. Av utredningen har följande omständigheter bedömts vara av intresse för Fastighetsmäklarnämndens prövning.

2002-01-16:3

Objektsbeskrivning med foton översändes från mäklaren X till den avlidnes syster tillsammans med brev daterat den 13 juli 1998 med bl.a. meddelande om att försäljningsåtgärder startats. I objektsbeskrivningen finns den avlidne angiven som ägare. Bouppteckningen från den 15 juni 1998 anger sambon och dottern som dödsbodelägare. Uppdragsavtalet har undertecknats av mäklaren X den 7 oktober 1998 och för dödsboets räkning av systemen "enligt fullmakt" den 8 oktober 1998. Köpekontraktet undertecknades den 11 och den 14 februari 2000 med tillträdesdag senast den 15 maj samma år. Den avlidnes syster har undertecknat köpekontraktet enligt fullmakt från den avlidnes sambo. Köpekontraktet saknar uppgift om att samtycke måste inhämtas från den andra dödsbodelägaren. I ett brev till inskrivningsmyndigheten den 10 februari 2000 har mäklaren X uppgett att det inte går att få underskift beträffande köpet från denna dödsbodelägare och att samma sak gällde vid bouppteckningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Förmedlingsuppdraget

Mäklaren X har själv uppgett att han, sedan han kontaktats av den avlidne fastighetsägarens syster, omedelbart påbörjade vissa marknadsföringsåtgärder utan att ha tillgång till bouppteckningen. Av utredningen får det vidare anses visat att mäklaren X varit medveten om att en av dödsbodelägarna inte gett sitt samtycke till försäljningen. Kännedom om denna dödsbodelägare fick han när han fick del av bouppteckningen. Genom att mäklaren X i en sådan situation ändå fortsatt att marknadsföra fastigheten har han åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

Det skriftliga uppdragsavtalet som inlämnats i ärendet är undertecknat av enbart den ena dödsbodelägaren. Det har dessutom upprättats först tre månader efter det att förmedlingsuppdraget påbörjats. Mäklaren X har således inte haft något uppdrag att för dödsboets räkning genomföra förmedlingsåtgärder.

Genom att ingå avtal om förmedlingsuppdrag med en person som saknade behörighet att företräda dödsboet har mäklaren X åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

Köpekontraktet

Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka in-teckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten. Av mäklaren Xs egna uppgifter framgår att han, sedan han tagit del av bouppteckningen, försökt att lösa uppkomna problem "under ärendets gång".

Mäklaren X har medverkat till upprättandet av ett köpekontrakt där endast en av två dödsbodelägare finns angiven. Särskilt samtycke till försäljningen från den andra dödsbodelägaren saknas. Mäklaren Xs agerande i detta avseende strider mot god fastighetsmäklarsed.

Objektsbeskrivningen

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, innan fastigheten överläts tillhandahålla en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall bl.a. innehålla uppgift om vem som äger rätt att förfoga över fastigheten.

I den objektsbeskrivning som inlämnats till Fastighetsmäklarnämnden anges den avlidne personen som fastighetens ägare, inte dennes dödsbo. Uppgift om att säljaren är ett dödsbo kan vara av väsentlig betydelse för köpare. Genom att lämna felaktig uppgift om ägarförhållandena har mäklaren X åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen.

Tillträdet

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren verka för att parterna träffar överenskommelse i de frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Av utredningen framgår att köparna erhållit tillträde till fastigheten trots att köpet inte var giltigt. Enligt mäklaren X har denna upplåtelse skett enligt ett uppgjort kontrakt. Fastighetsmäklarnämnden saknar anledning att ifrågasätta detta. Det finns dock anledning att påpeka att det ligger i fastighetsmäklarens omsorgsplikt att informera parterna om riskerna med en sådan upplåtelse.

Påföljd

Fastighetsmäklarnämnden har funnit att mäklaren X handlat i strid med god fastighetsmäklarsed genom att vidta åtgärder innan ett uppdragsavtal förelåg. Han har vidare ingått uppdragsavtal och upprättat köpekontrakt utan att inhämta samtycke från samtliga dödsbodelägare. Dessutom har han vid utformningen av objektsbeskrivningen åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Förseelserna motiverar var för sig varning.

2002-01-16:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om skyldighet att upprätta skriftligt uppdragsavtal, uppgift om ägare samt boendekostnadskalkyl

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X har haft i uppdrag att förmedla försäljningen av en fastighet som ägdes av tyska medborgare.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen gjort gällande följande.

Mäklaren X lovade vid köpetillfället att ordna en ändring av lagfarten för att köparen skulle slippa betala kostnaden för detta. Han uppgav att säljarna hade en s.k. vilande lagfart. Enligt inskrivningsmyndigheten har emellertid de förrföra ägarna alltjämt lagfart på den aktuella fastigheten. Vidare saknas den likvidavräkning som enligt köpekontraktet skulle lämnas till henne.

Mäklaren X har vitsordat anmälarens uppgifter men anfört följande.

2002-01-16:4

Han erbjöd sig att bistå köparen med att söka lagfart. Avsikten var att samtidigt söka lagfart för säljarna. Det har inte varit lätt att få fram de handlingar som behövs för att få lagfart för de tyska säljarna. Han har under hösten försökt ordna detta.

Kopia av likvidavräkningar har bifogats yttrandet.

Mäklaren X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med följande kompletterande uppgifter.

Något skriftligt förmedlingsuppdrag har inte upprättats i samband med försäljningen med anledning av att säljarna enbart talar tyska och att avtalet inte finns översatt. Boendekostnads kalkyl har inte upprättats eftersom köpeskillingen erlades kontant och kalkylen inte heller efterfrågades av köparen.

I ärendet finns inlämnat en objektsbeskrivning som innehåller uppgift om att säljarna är lagfarna ägare. I köpekontraktet saknas uppgift om att säljarna saknar lagfart.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Objektsbeskrivningen

Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare bl.a. kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten. Enligt 18 § samma lag skall, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning över fastigheten. En sådan objektsbeskrivning skall bl.a. innehålla uppgift om fastighetens ägare.

Av utredningen i ärendet framgår att säljarna saknade lagfart när fastigheten marknadsfördes och även när den överläts. Trots det har säljarna angivits som lagfarna ägare i den ingivna objektsbeskrivningen. Mäklaren X har således upprättat en objektsbeskrivning med felaktigt innehåll. Därmed får det även anses klarlagt att han brustit i sin kontroll av lagfartsförhållandena. För detta skall mäklaren X meddelas varning.

Köpekontraktet

I köpekontraktet finns inte någon uppgift om att säljarna saknar lagfart. Mäklaren X har medverkat till denna oklarhet. Han har i denna del brustit i sin omsorgsplikt och kan inte undgå varning för detta.

Förmedlingsuppdraget

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligt. Med detta krav uppnås bland annat att uppdragsgivarna och fastighetsmäklarna klargör att avtal verkligen träffats och uppdragets närmare innehåll. Fastighetsmäklarlagen är tillämplig om en väsentlig del av mäklarens uppdrag utförs i Sverige. Bestämmelsen om skriftligt uppdragsavtal är tvingande i konsumentförhållanden. Något utrymme för undantag för köpare som talar andra språk än svenska finns inte. Mäklaren bör, enligt Fastighetsmäklarnämndens mening, vid behov även tillse att uppdragsgivaren så långt det är möjligt får information om de väsentliga villkoren i avtalet på ett språk som denne förstår.

Mäklaren X har inte iakttagit skriftlighetskravet vad gäller det aktuella uppdragsavtalet. För detta skall han meddelas varning.

Boendekostnadskalkyl

Av 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen framgår att vid förmedling till enskild konsument skall mäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader. Bestämmelsen är tvingande. Det förhållandet att köpeskillingen erläggs kontant föranleder inte någon annan bedömning. Underlåtenhet att tillhandahålla boendekostnadskalkyl motiverar, enligt Fastighetsmäklarnämndens praxis, varning.

Påföljd

Mäklaren X har åsidosatt uttryckliga föreskrifter i fastighetsmäklarlagen om objektsbeskrivning, skriftligt uppdragsavtal och boendekostnadskalkyl samt medverkat till oklarhet i köpekontraktet beträffande ägarförhållandet. Dessa förseelser motiverar var för sig varning.

2002-01-16:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om rekommendation av besiktningsman

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Anmälaren och hennes före detta sambo köpte en fastighet genom förmedling av fastighetsmäklaren X i oktober 2000. I samband med en senare försäljning har köparna låtit utföra en besiktning och funnit mögel. Anmälaren har kritiserat mäklaren X för hans agerande i samband med valet av besiktningsman.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och anfört.

Han informerade om alternativa besiktningsmän och diskuterade bl.a. pris-skillnaderna. Han känner den besiktningsman som anmälarna valde endast genom att denne tidigare varit mäklare och att de träffats på konferens. Besiktningsmannen har gjort två besiktningar i samband med andra förmedlingar utan problem.

I det förmedlingsuppdrag som mäklaren X inlämnat i ärendet har "mäklarföretaget A" angivits som fastighetsmäklare. Mäklaren Xs namnteckning saknar förtydligande.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Mot mäklaren Xs bestridande är det inte visat att han skulle ha åsidosatt köparnas intresse på det sätt anmälarna gjort gällande i samband med förmedlingen.

2002-01-16:6

Beträffande uppdragsavtalets utformning vill Fastighetsmäklarnämnden framhålla vikten av att det i ett sådant avtal finns en tydlig uppgift om ansvarig mäklares namn. Kritiken kan i denna del stanna vid ett påpekande.

2002-01-16:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift om lämnat bud

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en köpare gjort gällande att fastighetsmäklaren X "trissat upp" priset genom att presentera motbud som vid senare kontroll visat sig inte föreligga. Anmälaren har uppgivit i huvudsak följande.

De gav ett bud och fick namn och telefonnummer till de tre övriga intressenterna. Senare samma dag kom mäklaren X tillbaka med ett motbud från en annan spekulant, som då var den ende kvarvarande budgivaren förutom dem själva. De gav ett nytt bud. Mäklaren X skulle ta kontakt med den andre och uttryckte samtidigt att denne var svår att få tag på i sitt arbete på kommunen. Han noterade mäklaren Xs uppgift om budgivarens arbetsplats och kommenterade till mäklaren X att han "arbetat med det kommunkontoret". Påföljande dag meddelade mäklaren X att budgivaren gett ett motbud. Han gav då ett nytt bud som motsvarade det begärda priset. Mäklaren X lovade att komma tillbaka så fort som möjligt och kommenterade igen svårigheterna att nå budgivaren på kommunen. Mäklaren X kom tillbaka med beskedet att denne inte ville gå högre i pris och de fick köpa till det bud de lämnat.

Efter upprättandet av köpekontraktet hade han en känsla av att allt inte gått rätt till i budgivningen. Han tog kontakt med den andre budgivaren för att stämma av om han lagt de motbud som mäklaren X vidarebefordrat. Vederbörande uttryckte mycket bestämt att han inte varit med i budgivningen och att han dessutom kontaktat mäklaren X efter visningen för att uttrycka att han inte var intresserad eftersom fastigheten var för liten för hans familjs behov.

Han ringde de övriga intressenterna. Dessa berättade att de inte heller varit med i budgivningen. Sedan han konfronterat mäklaren X med uppgifterna och denne ringt den aktuella budgivaren kunde mäklaren X inte lämna någon rimlig förklaring till händelseförloppet. För att visa sin redlighet faxade mäklaren X honom sin intressent-/budlista. Sedan mäklaren X gått igenom listan utan att hitta någon annan person som varit med i budgivningen förklarade mäklaren X att han måste ha blandat ihop buden med ett annat objekt.

Anmälaren har till sin anmälan bifogat en kopia av den lista han erhållit från mäklaren X.

Mäklaren X har yttrat sig och sammanfattningsvis uppgett följande om budgivningen.

Den aktuella fastigheten visades planenligt två gånger, den 22 och den 24 april 2001. Han har därefter som i alla andra fall ringt runt och frågat om intresse och eventuella bud. Enligt sina anteckningar har han mottagit bud från anmälaren och därefter motbud/kontrabud enligt anmälares beskrivning. En tid efter det att köpekontraktet upprättats kontaktade anmälaren honom och meddelade att den konkurrerande budgivaren inte alls lämnat något bud på fastigheten. Han trodde inte på anmälaren utan påtalade att det måste vara ett misstag. Han ringde upp den konkurrerande budgivaren och denne vidhöll att han inte lämnat något bud utan avböjt med motivet att fastigheten blev för liten för hans behov. Efter att detta klargjorts började han ringa runt till övriga kunder som besökt fastigheten utan att kunna bringa klarhet i vari hans misstag bestått. Han kontaktade härefter anmälaren och kunde bara konstatera att denne hade rätt vilket han beklagade men inte kunde förklara. Han påtalade dock att han inte haft för avsikt att vilseleda anmälaren vilket denne borde inse av de uppgifter denne fått av honom; det vill säga övriga kunders namn och telefonnummer.

Mäklaren X har vidare uppgett att han aldrig ifrågasatt att han begått ett misstag vid försäljningen av den aktuella fastigheten. Han har uppgett att han flera gånger i efterhand har försökt klarlägga hur han kunnat begå ett misstag och vari det ligger, om han t.ex. blandat ihop bud från flera fastigheter. Han har inte kunnat komma till klarhet vari misstaget bestått, vilket är otillfredsställande även för honom.

Mäklaren X har beträffande det budgivningsförfarande som mäklar företaget tillämpar uppgett följande: "Alla spekulanter informeras om att budgivningen kommer att ha 'full genomsyn'. För att spekulanten skall kunna delta i prispförhandlingen kräver vi att vi kan lämna ut kundens namn, telefonnummer och senaste bud till övriga budgivare. Den som så önskar får även budgivningsprotokollet när affären är avslutad".

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklaren skall enligt 12 § fastighetsmäklarlagen utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. I enlighet med god fastighetsmäklarsed åligger det mäklaren att för säljaren redovisa alla spekulanter som visat intresse för att förvärva det aktuella objektet. Fastighetsmäklarnämnden vill särskilt framhålla mäklarens ansvar för att samtliga bud redovisas för uppdragsgivaren och betydelsen av att en spekulantlista upprättas. Om det finns överenskommelser om att även spekulanter skall erhålla sådan information har mäklaren motsvarande skyldighet i förhållande till dem.

Den information som lämnas skall givetvis innehålla korrekta uppgifter. En mäklare som försöker uppnå ett högre pris genom påhittade eller på annat sätt manipulerade bud bryter mot god fastighetsmäklarsed på ett mycket allvarligt sätt. I en sådan situation kan mäklarens registrering allvarligt sättas i fråga. Detsamma gäller den mäklare som har sådana brister i sina rutiner i samband med mottagandet av bud från spekulanter att han inte kan tillvarata säljarens och köparens intresse i samband med budgivning.

Vid bedömningen av en mäklares agerande får omständigheter som är graverande

2002-02-18:1

för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jfr RÅ 1996 ref. 83). Mot denna bakgrund gör Fastighetsmäklarnämnden följande bedömning.

Det finns inte någon utredning som klart kan utvisa huruvida det funnits eller inte funnits grund för mäklaren X att till anmälaren uppge att den aktuella spekulanten lämnat ett bud av viss storlek. Fastighetsmäklarnämndens arbetsformer medger inte heller att någon sådan utredning görs. Nämnden saknar i och för sig anledning att ifrågasätta anmälares och mäklaren Xs egna uppgifter i ärendet. Av deras uppgifter framgår dock inte annat än att spekulanten på fråga från dem uppgett att han inte lämnat något bud. Mäklaren X har visserligen uppgett att han inte betvivlar denna uppgift, men har samtidigt framhållit att han inte kan hitta någon förklaring till hur han kunnat begå ett misstag beträffande budgivningen. Enligt nämndens mening innebär det faktum att mäklaren X accepterat spekulantens påstående om att denne inte lämnat något bud, inte att det därmed är otvetydigt fastslaget att denne verkligen inte lämnat något bud eller att mäklaren Xs anteckning om lämnade bud varit ogrundad. Nämnden finner således att utredningen inte ger tillräckligt underlag för att hävda att mäklaren X har arbetat med konstruerade uppgifter om intressenter och budgivning, något som i så fall skulle vara att betrakta som ett så allvarligt åsidosättande av god fastighetsmäklarsed att en återkallelse av hans registrering skulle komma i fråga. Hans arbetssätt med öppen redovisning och den ”intressent-/budlista” som presenterats i ärendet talar snarare för att så inte är fallet.

Enligt Fastighetsmäklarnämnden saknas grund för att finna att mäklaren X har åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen i samband med budgivningen. Vad som i övrigt framkommit i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från nämndens sida. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2002-02-18:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares redovisningsskyldighet beträffande ränta, skriftlighetskravet avseende villkor beträffande ersättning m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendena från vidare handläggning.

Bakgrund

Ärende 1

Fastighetsmäklaren X har genom köpekontrakt den 2 februari 2000 förmedlat en försäljning av en fastighet. Ena säljaren har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X. I anmälan görs gällande att fastigheten såldes till ett pris som med ett betydande belopp avvek från utgångspriset i förmedlingsuppdraget, att mäklaren X gjort en felaktig fördelning av köpeskillingen, att han inte redovisade någon ränta, att han gett köparna tillträde till fastigheten före tillträdesdagen m.m.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och uppgivit bl.a. följande. Fastigheten var utmätt och försäljningen krävde godkännande av kronofogdemyndigheten. Redovisningen baserades på de uppgifter han fick från kronofogdemyndigheten. Överskottet efter säljarnas gemensamma skulder fördelades lika mellan dem efter avdrag för provision. Handpenningen inbetalades den 7 februari 2000 och utbetalades på tillträdesdagen. De deponerade medlen förvaltade han under 22 dagar och för denna tid uppgick räntan till 110 kr. Räntan redovisades inte till säljarna. Säljarna medgavs tillträde till fastigheten efter det att bindande köpekontrakt undertecknats, dvs. när villkoren för köpet var infriade.

Ärende 2

Den 8 maj 2001 erhöll mäklaren X ett uppdrag att förmedla en försäljning av en fastighet som ägdes av två personer. Fastigheten såldes genom mäklaren Xs förmedling. Ena säljaren har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X och gjort gällande att mäklaren X tagit ut ersättning för annonskostnad utöver den överenskomna provisionsersättningen.

Mäklaren X har anfört bl.a. följande. Intresset för fastigheten var i början inte så stort trots marknadsföringen. Uppdragsgivarna satt i ett trångt läge eftersom de hade köpt en annan fastighet. En onsdag ringde anmälaren från Strängnäs och begärde ytterligare annonser. Anmälaren var mycket angelägen om att få fastigheten såld. Han förklarade att deadline för annonsering kommande helg var samma dag som anmälaren ringde. De kom överens om annonsering kommande helg och att uppdragsgivarna skulle betala annonserna. Han vet att sidoöverenskommelser skall upprättas skriftligen men fann att han bäst tillvaratog uppdragsgivarnas intressen genom att inte avvakta en skriftlig bekräftelse.

Fastighetsmäklarnämnden har noterat följande beträffande depositionsavtalet och köpekontraktet. I depositionsavtalet anges bl.a. att redovisningen av deponerade medel jämte upplupen ränta skulle ske så snart det klarlagts om villkoret medför att köpet skall fullföljas eller återgå. Depositionsavtalet saknar uppgift om att mäklaren Xs redovisning av de deponerade medlen var avhängig uppgifter från kronofogdemyndigheten. Enligt § 15 i köpekontraktet var köpet villkorat av att köparna senast den 11 februari 2000 skulle få ett lånelöfte från bank.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Ärende 1

Redovisningen av deponerade medel

I prop. 1994/95:14 framhåller departementschefen följande. En handpenning betalas i ett rättsförhållande i vilket mäklaren inte är part. Mäklaren kan inte göra gällande någon som helst självständig rätt till handpenningen (s. 55). Mäklaren är skyldig att göra medlen räntebärande och de sätts i regel in på ett särskilt klientmedelskonto. Mäklaren har naturligtvis ingen rätt till den upplupna räntan. Denna skall oavkortat utbetalas till den som får kapitalbeloppet (s. 76).

Det är utrett att mäklaren X inte redovisat räntan på de medel han åtagit sig att förvalta på ett klientmedelskonto. Mäklaren X har härigenom åsidosatt god

2002-02-18:2

fastighetsmäklarsed. Det kan vidare konstateras att mäklaren X för sin redovisning av de deponerade medlen behövde vissa uppgifter från kronofogdmyndigheten. Depositionsavtalet saknar dock sådant villkor. Mäklaren X skulle ha tillsett att det i depositionsavtalet angavs att hans redovisningsskyldighet var avhängig uppgifter från kronofogdemyndigheten. Enligt nämndens mening kan förseelserna i detta fall bedömas som ringa.

Övrigt

Utredningen i övrigt föranleder ingen ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Ärende 2

I 22 § fastighetsmäklarlagen föreskrivs att när en fastighetsmäklares uppdrag ersätts i form av provision har en fastighetsmäklare rätt till ersättning för kostnader endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta. I 11 § samma lag anges att en mäklare inte får åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen.

Mäklaren X har genom kvittens den 30 juli 2001 tillgodogjort sig provision och ersättning för annonskostnad. Utrett är att överenskommelsen om ersättning för annonskostnad inte har träffats skriftligen mellan mäklaren X och hans uppdragsgivare. Mäklaren X har således åberopat ett avtalsvillkor i strid mot skriftlighetskravet i 11 § fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar i princip att mäklaren X meddelas varning. Med hänsyn till omständigheterna i ärendet finner Fastighetsmäklarnämnden att förseelsen kan bedömas som ringa varvid påföljd kan underlåtas.

2002-02-18:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om kontroll av köparens betalningsförmåga, mäklarens krav på förmedlingsprovision

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en säljare av en fastighet. Förmedlingsuppdrag har tecknats med mäklaren X. Köpekontrakt har upprättats med två köpare. I samband med slutbetalning och tillträde framkom det att köparna inte kunde erlægga köpeskillingen och fullfölja köpet. Anmälaren har bl.a. ifrågasatt mäklaren Xs kontroll av köparnas betalningsförmåga och hans rätt att begära provision.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och anfört att han försökt tillvarata både säljarens och köparnas intresse. Han har i huvudsak anfört följande.

Köparna har uppgivit att de sålt en fastighet och haft ett gott kapital att investera i fastigheten. Samma uppgifter som han fått om deras ekonomi har lämnats till den bank genom vilken de avsåg att finansiera fastighetsköpet. Banken har kommit fram till att köparna varit solventa och kunnat fullfölja köpet. Banken har också beviljat lån till det belopp som begärts av köparna. Han kan inte klandras för att köparna felaktigt uppgivit att de hade tillgång till medel och han har inte haft anledning att betvivla köparnas uppgifter. Rättsliga åtgärder har vidtagits mot anmälaren i syfte att erhålla avtalad förmedlingsprovision.

Mäklaren X har till sitt yttrande bifogat en kopia av ett svar på kreditansökan daterat samma dag som köpekontraktet undertecknats av parterna.

I det uppdragsavtal som undertecknats av parterna den 12 maj 2000 regleras mäklarens rätt till provision på följande sätt: "Rätt till provision föreligger om bindande avtal om överlåtelse träffas mellan säljare och köpare. Provisionsrätten är oberoende av om överlåtelsen genom villkor görs beroende av att köpeskillingen erläggs".

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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. I utredningen har inte framkommit något som visar att mäklaren X haft anledning att ifrågasätta köparnas betalningsförmåga. Han kan därför inte anses ha åsidosatt sina skyldigheter mot säljare och köpare i detta avseende.

Kravet på förmedlingsprovision

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra tvister om ersättning för fastighetsmäklarens uppdrag. Det är en sak för allmän domstol. Däremot kan nämnden pröva om en mäklare, genom att framställa ett uppenbart ogrundat krav på ersättning eller genom sitt agerande i övrigt i samband med en ersättningsfråga, handlat i strid med god fastighetsmäklarsed.

Av uppdragsavtalet framgår att mäklaren Xs rätt till ersättning inte varit beroende av att köparna erlägger köpeskillingen. Rätt till ersättning har förelegat i och med att ett bindande köpeavtal slutits. Det mellan parterna upprättade köpekontraktet innehåller inga villkor som håller avtalet öppet, utan parterna har genom kontraktet ingått ett bindande avtal. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren Xs provisionskrav och det sätt på vilket det framställts inte ger anledning till anmärkning.

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

2002-02-18:3

2002-02-18:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om vilseledande uppgifter i objektbeskrivningen samt villkor i köpekontrakt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar Mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har genom artiklar i Dagens Nyheter den 27 juli och den 1 augusti 2001 uppmärksammats på mäklaren Xs förmedling av en tomt som ägdes av ett bolag. Av artiklarna framgår att köparna uppfattat att köpet avsåg "ett helt paket". Nämnden har i anledning av artiklarna granskat förmedlingen.

Enligt den objektsbeskrivning som inlämnats i ärendet avsåg försäljningen "2 st nybyggda villor". Byggnadssätt och planlösning framgår av beskrivningen. Begärt pris anges vara 2 995 000 kronor eller högstbudande. Driftskostnaderna anges vara ca 20 000 kronor per år. Det köpekontrakt som tecknats mellan säljbolaget och köparna den 20 december 2000 omfattar emellertid enbart tomten. Köpeskillingen var 1 236 000 kronor. Köpet var villkorat bl.a. enligt följande: "en förutsättning för detta avtal är att köparna skriver ett husleveransavtal och entreprenörsavtal med --hus före 2001-01-15 på hustypen Asken/Häggen... Om så ej är fallet så hävs detta avtal och handpenningen återbetalas då i sin helhet". Av utredningen framgår att köparna fullföljt sin del av avtalet men att kontraktet med husleverantören inte undertecknats eller fullföljts av husleverantören och att bygglov saknats. I köpekontraktet finns följande villkor beträffande köpeskillingens erläggande "1. kontant i avvaktan på uppfyllande av villkor ... att deponeras hos mäklarfirmen A".

Mäklaren X har sammanfattningsvis anfört följande.

Han fick i uppdrag av säljaren att förmedla försäljning av den aktuella villatomten. Vid lämnandet av förmedlingsuppdraget uppgav säljaren att det skulle byggas ett --hus av viss typ på tomten. Han kände sedan tidigare till att säljaren och --hus arbetade tillsammans. Tidigare förmedlingsuppdrag för säljarens räkning hade utförts utan att det uppstått några komplikationer. Företrädare för säljaren uppgav att totalpriset för tomt och husleverans samt entreprenad skulle ligga kring 2 995 000 kronor. Utifrån dessa uppgifter upprättades objektsbeskrivningen i enlighet med tidigare mall. Mäklarfirmen ha nu gått igenom sina rutiner i detta avseende och beskrivningarna skall i fortsättningen mycket klarare ange att köparen har att ingå två separata avtal.

Enligt hans uppfattning stod det klart för köparna att de hade att dels köpa en tomt, dels träffa ett husleverans/entreprenadavtal. Han lämnade information till köparna om att tomtköpet skulle falla om de inte kom överens med husleverantören om hustyp och entreprenad. De fick på det sättet klart för sig att de hade full möjlighet att komma ur tomtköpet och att köpet närmast hade karaktären av ett "öppet köp". I tomtköpsavtalet angavs tillträdesdagen till den 15 januari 2001. Inför den dagen meddelade köparna att allt var klart med husleverantören och att tomtköpet kunde

genomföras. Uppgifterna bekräftades av säljaren. Han gjorde inte någon självständig kontroll av uppgifterna som lämnades av köparna respektive säljarna om att villkoren för köpet var uppfyllda. Först på försommaren 2001 informerades han om att det var problem med att få bygglov. Genom att medverka i förhandlingar mellan parterna har en överenskommelse träffats med köparna om att dessa ska erhålla full ersättning som kompensation för förseningen. Köparna bor i huset sedan slutet av sommaren 2001.

Mäklaren X har beträffande villkoret om deposition av köpeskillingen uppgett att något depositionsavtal inte har upprättats och att hanteringen av handpenningen regleras i köpekontraktet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Objektsbeskrivningen

Enligt 18 § första stycket fastighetsmäklarlagen skall mäklaren tillhandahålla konsumenter en skriftlig beskrivning av fastigheten. Mäklaren X har medgivit att objektsbeskrivningen kunde ge spekulanter det felaktiga intrycket av att huset redan var uppfört. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening är det mycket allvarligt att beskrivningen ger felaktiga och vilseledande uppgifter om vad förmedlingen faktiskt avser. För detta skall mäklaren X meddelas varning.

Köpekontraktet

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

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

Villkoret för köpet

Köpekontraktet är villkorat med att köparna skall skriva ett husleveransavtal och entreprenörsavtal med "--hus". Med vilka bolag dessa avtal skall ingås framgår emellertid inte. Villkoret är även i övrigt oklart. Det ger visserligen köparna en möjlighet att frånträda köpet om de väljer att inte teckna ett avtal om husleverans och är i så måtto fördelaktigt för köparna. Det är dock osäkert vad som gällde i den situation som uppstod, det vill säga att endast köparna undertecknat avtalet om leverans.

Konstruktionen med att förena tomtköpet med ett krav på viss byggnation på sätt som skett är komplicerad och innebär vissa risker för köparna. Det är därför viktigt att köparna har förstått innebörden och betydelsen av ett sådant villkor.

Med hänsyn till utformningen av objektsbeskrivningen har mäklaren X haft ett särskilt ansvar för utformningen av det aktuella villkoret och för att köparna fått en fullgod information om villkoret och dess innebörd. Mäklaren X borde därför ha uppmärksammat parterna på oklarheten i villkoret och eventuellt uppmanat säljaren att precisera villkoret. Genom att underlåta detta har han medverkat till ett oklart kontraktsvillkor samt lämnat otillräcklig information. Mäklaren X har härigenom brutit i sin omsorgsplikt. Detta motiverar varning.

2002-02-27:1

Kontroll av att villkoret uppfyllts

Enligt mäklaren X har han inför tillträdesdagen fått besked från köparna att de träffat avtal om husleverans och entreprenadavtal. Detta har enligt mäklaren X också bekräftats av säljaren. Av utredningen framgår emellertid att det förelåg oklarheter beträffande dessa avtal som undertecknats endast av köparna och att det inte fanns något bygglov.

Med hänsyn till utformningen av objektsbeskrivningen får mäklaren X även anses ha haft ett långtgående ansvar för att försäkra sig om att förutsättningarna för köpet verkligen var uppfyllda. Att mäklaren X fått uppgifter från köparna och kontrollerat dessa med säljaren kan inte anses tillräckligt. Fastighetsmäklarnämnden anser därför att mäklaren X åsidosatt den omsorgsplikt han haft i förhållande till köparna i detta avseende. Även detta motiverar varning.

Depositionsavtalet

I det aktuella kontraktet finns följande villkor beträffande köpeskillingsens erläggande: "Kontant ... att deponeras hos mäklarfirmen A". Något separat depositionsavtal har inte upprättats. Mäklaren X har inte heller i köpekontraktet bekräftat depositionen. Fastighetsmäklarnämnden får därför göra följande påpekande. Enligt nämndens praxis bör avtal om deposition regleras i ett särskilt dokument och inte tas in som en standardiserad fras i överlåtelseavtalet (Fastighetsmäklarnämndens årsbok 2000 sid. 24). Med hänsyn till att avtalet utgör en överenskommelse mellan köpare, säljare och fastighetsmäklare bör i vart fall samtliga tre parter underteckna överenskommelsen. Även villkoren och förutsättningarna för depositionen bör regleras.

Påföljd

Mäklaren X har tillhandahållit en vilseledande objektsbeskrivning. Detta motiverar i sig en varning. Han har även åsidosatt sin omsorgsplikt genom att medverka till ett oklart villkor i köpekontraktet, lämna bristfällig information till köparna samt underlåta att kontrollera att förutsättningarna för köpets fullbordan var uppfyllda. Även detta motiverar en varning.

2002-02-27:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995: 400); fråga om en fastighetsmäklares förordnande som testamentsexekutor, ersättningskrav m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

En ägare till en skogs- och jordbruksfastighet förordnade 1994 i sitt testamente att hans syskonbarn skulle ärva honom och att mäklaren Xs fastighetsförmedling skulle ombesörja bouppteckning, försäljning av lösöre och fastighet, förvaltning av boet och upprätta arvskifte.

Mäklaren Xs fastighetsförmedling bedrivs som ett enmansaktiebolag med mäklaren X som ende styrelseledamot och firmatecknare. Aktiebolaget har inte någon annan fastighetsmäklare eller någon övrig personal anställd.

Fastighetsägaren avled i mars 2000. Sedan dödsbodelägarna hade godkänt testamentet tillsaluhölls fastigheten på Internet och i tidningsannonser. Mäklaren X angavs som ansvarig mäklare. Boet avvecklades och fastigheten överläts genom köpebrev i januari 2001 till två köpare. Testamentstagarna stod som säljare av fastigheten till en sjättedel vardera.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en av testamentstagarna kritiserat mäklaren X för hans sätt att sköta uppdraget och för att han krävt för hög ersättning. Testamentstagaren har riktat anmärkningar främst enligt följande.

Något förmedlingsavtal upprättades inte. Mäklaren X gav bristande information och de fick själva ta initiativen och bekosta en skogsbruksplan och en rågångsmarkering. Trots uppmaning till mäklaren X fick de inte någon specificering av det förvaltningsarbete som han debiterade. Han tog fem procent i mäklararvode med hänvisning till gällande riksprovisionstaxa vilket är oskäligt med hänsyn till arbetsinsatsen. Mäklaren X tog inte upp något ingångsvärde för fastigheten vid upprättande av deklaration. Utan deras medgivande angav han senare i sin marknadsföring att han hade förmedlat fastigheten.

Mäklaren X har i huvudsak anfört följande.

Uppdragen

I testamentet framgick att han skulle ombesörja bouppteckning, försäljning av fastighet och lösöre, sköta förvaltningen och upprätta arvskifte. Samtliga arvingar godkände testamentet. Någon boutredningsman eller testaments-exekutor blev inte utsedd av tingsrätten. Arvingarna gav honom fullmakt att verkställa testamentet. De övervägde att behålla fastigheten. Beslutet om att sälja togs inte förrän bouppteckning förrättats och auktion av lösöre hållits. Då framkom att han också skulle mäkla fastigheten, vilket innebar att han inte kunde företräda testamentstagarna vid försäljningen. De uppdrag han erhöll vid sidan av mäklaruppdraget har alla omfattat sådant arbete som normalt inte ingår i ett mäklaruppdrag. Han upprättade bouppteckning, höll auktion på lösöret och han hade fullmakt att sköta tillsyn av fastigheten. Han hade kontakt med arrendatorer, betalade räkningar för dödsboet och upprättade arvskiftet. Den ersättning som han begärde vid sidan av mäklaruppdraget har han särredovisat. Redovisningen har godkänts av samtliga testamentstagare.

Försäljning av fastigheten

Fastigheten är huvudsakligen en näringsfastighet. Avsteg från kravet på skriftligt uppdragsavtal är sålunda godtagbart. Fullmakt att sälja fastigheten erhöles inledningsvis i samband med att bouppteckning skulle förrättas. Det framgick då att dödsbodelägarna var oeniga om huruvida försäljning skulle ske varför inga försäljningsåtgärder vidtogs. I samband med att delägarna enades om försäljning av fastigheten återkallades hans fullmakt att sälja och utsågs i stället en av testamentstagarna att företräda de övriga som säljare. Det fanns ingen aktuell skogsbruksplan. Spekulanter på skogsgårdar förlitar sig på egna eller egna

2002-02-27:1

sakkunnigas kunskaper. Vad gäller rågångsmarkering var det en testamentstagare vars make sade sig känna till gränserna och kunna markera dessa. Efter att ett köpekontrakt med dödsboet som säljare hade upprättats, ville testamentstagarna få boet skiftat. Han upprättade arvskiftet och de tillskiftades varsin andel av fastigheten.

Hans uppfattning är att han inte agerat som testamentsexekutor och inte företrätt någon av testamentstagarna vid fastighetsförsäljningen. Gentemot spekulanterna på fastigheten har han agerat fastighetsmäklare. Kontaktmannen för dödsboet fick i uppdrag att sköta försäljningen tillsammans med en annan delägare då han inte kunde vara både ombud för dödsboet och fastighetsmäklare. Det är mycket beklagligt att en av testamentstagarna inte är nöjd med hans roll som fastighetsmäklare. Någon tvist om vad som överenskommit har inte uppstått mellan honom och de befullmäktigade representanterna för dödsboet. Hans uppfattning är att han har begärt skäligt arvode för mäklaruppdraget och att han inte har handlat i strid med 14 och 15 §§ i fastighetsmäklarlagen.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av handlingar i förmedlingsärendet och har noterat bl.a. följande.

Det finns ett köpekontrakt daterat i november 2000 med dödsboet som säljare och en namngiven köpare. Det finns också ett köpebrev daterat i januari 2001. I köpebrevet anges de sex testamentstagarna som säljare av var sin fastighetsandel och som köpare ytterligare en person utöver den tidigare tilltänkte köparen. Mäklaren X har inte undertecknat köpekontraktet eller köpebrevet. Handlingarna är på både köp- och säljsidan undertecknade av parterna för egen del och genom fullmakt.

På fråga från Fastighetsmäklarnämnden har mäklaren X uppgett att fastighetsandelarna skiftades ut i samförstånd med honom eftersom delägarna önskade avveckla boet före årsskiftet. Att det blev två köpare i stället för en, berodde på önskemål från den förste köparen.

Det finns ett depositionsavtal, dagtecknat samma dag som köpekontraktet, där dödsboet och den förste köparen uppdrar åt fastighetsmäklaren X att för deras räkning omhänderta och förvalta handpenningen. Som skäl för att låta deponera handpenningen anges att köpet var villkorat av kommunens besked om förköpsrätt.

I köpekontraktet (men inte i köpebrevet) har en särskild överenskommelse träffats om viss rätt till husbehovsfiske, även kräftfiske, för säljaren efter det att fastigheten överlåtits.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Mäklaren X har grundat sitt uppdragsförhållande på innehållet i testamentet där det förordnats att mäklarföretaget A skall ombesörja bouppteckning, försäljning av fastighet och lösöre, förvalta boet och upprätta arvskifte.

Som angetts inledningsvis har en av testamentstagarna riktat kritik mot mäklaren X för dennes sätt att handa avvecklingen av boet och försäljningen av fastigheten.

Kritik mot och uppgifter om en fastighetsmäklare som kommer till Fastighetsmäklarnämndens kännedom kan ge nämnden anledning att agera även om dessa uppgifter inte har något samband med fastighetsförmedling (se FMN:s beslut den 20 oktober 1999, dnr ---).

Av reglerna i 19 kap. ÄB framgår det att den som genom testamente blivit utsedd att i fråga om förvaltningen träda i arvingars och universella testamentstagares ställe, är testamentsexekutor. Ett sådant förordnande innefattar i sig – även om det inte särskilt har räknas upp i testamentet – ett bemyndigande att vidta alla för boets utredning erforderliga åtgärder. Exekutorn är utan särskilt förordnande även skiftesman. Han äger företräda boet utåt och föra talan i mål som rör boet. Om en exekutor för boets räkning ingår ett överlåtelseavtal gällande fast egendom blir dödsboet bundet därav.

En testamentsexekutor har således rätt att sälja även fast egendom (19 kap.20 § ÄB). I det avseendet har en exekutor en mer vidträckt rätt än vad en boutredningsman har (19 kap. 13 § ÄB). Då samtliga dödsbodelägare har godkänt testamentet vinner det laga kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare tillvarata både säljarens och köparens intresse. Enligt 14 § får en fastighetsmäklare inte ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare. I 15 § stadgas att en fastighetsmäklare inte får företräda köpare och säljare som ombud.

Som redan nämnts ger ett förordnande som testamentsexekutor i sig en behörighet och en befogenhet att även försälja boets fasta egendom. Genom att verkställa förordnandet befäste mäklaren X sin roll som ställföreträdare för dödsboet.

Det ligger i sakens natur att en person som av en testator har förordnats till testamentsexekutor åtnjuter ett särskilt förtroende. Så långt det är möjligt skall den avlidnes vilja respekteras. Att den som testator har utsett också är verksam som fastighetsmäklare, står enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning inte i strid med förbud i 14 § fastighetsmäklarlagen och hindrar därför inte vederbörande att åta sig uppdraget som sådant. Om vederbörande däremot skall se till att fast egendom säljs (eller annan egendom som omnämns i 1 § fastighetsmäklarlagen, exempelvis bostadsrätt) kan försäljningen emellertid komma i konflikt med bestämmelserna i 12 och 15 §§. Nämndens ståndpunkt är därför att om en fastighetsmäklare säljer fast egendom i kraft av sitt testamentsförordnande, kan och får han inte samtidigt i något avseende agera som fastighetsmäklare.

Mäklaren X har uppgett att de uppdrag han erhöll vid sidan av mäklaruppdraget omfattade sådant arbete som normalt inte ingår i ett mäklaruppdrag men att han, då det gäller fastighetsavyttringen, gentemot spekulanterna agerade som fastighetsmäklare.

Mäklaren X hade inte erhållit något förmedlingsuppdrag från dödsboet. Som testamentsexekutor valde han att inte anlita någon fastighetsmäklare utan han gav sig själv uppdraget att förmedla fastigheten. Att han agerat som fastighetsmäklare framgår av att han faktiskt debiterat boet med ett mäklararvode. Då han agerade som mäklare var han, såvitt det kan bedömas, mån om att inte uppfattas av köparna som ombud för dödsboet. Mäklaren X har således varit medveten om och försökt att hålla

2002-02-27:1

isär de två rollerna.

För att en fastighetsmäklare skall kunna åta sig ett uppdrag som testamentsexekutor, eller som boudredningsman på grund av förordnande i ett testamente, är det enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning nödvändigt att han så länge förordnandet består agerar endast i denna sin egenskap och inte till någon del som fastighetsmäklare. Mäklaren X skulle således för boets räkning ha anlitat en fristående fastighetsmäklare men det gjorde han inte. Hans åtagande som mäklare – med krav på opartiskhet – får typiskt sett anses stå i konflikt med den lojalitetsbindning som grundläggs genom ett åtagande som exekutor. I och med att mäklaren X accepterat att i enlighet med testators vilja åta sig att vara testamentsexekutor har han också åtagit sig att tillvarata dödsboets intressen. Den lojalitetsplikt som uppdraget som testamentsexekutor innebär är inte förenligt med det krav på opartiskhet som ligger i mäklarrollen. Att mäklaren X enligt egen uppgift inte vid tillfället företrädde dödsboet som säljare ändrar inte nämndens bedömning. Agerandet motiverar en varning.

Ersättning

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra tvister om ersättning för fastighetsmäklares uppdrag eller för förvaltningen av ett dödsbo. Det är en sak för allmän domstol. Däremot kan nämnden pröva om en mäklare genom att framställa ett uppenbart ogrundat krav på ersättning eller genom sitt agerande i övrigt i samband med en ersättningsfråga handlat i strid med bestämmelsen i 12 § fastighetsmäklarlagen att mäklaren i allt skall iakttä god fastighetsmäklarsed.

Då det gäller avyttringen av fastigheten agerade mäklaren X som fastighetsmäklare. Oktat vad som anförts om det agerandet, har en fastighetsmäklare givetvis rätt till ersättning för sin förmedling. I 21 § fastighetsmäklarlagen anges att om inte annat avtalats, skall fastighetsmäklarens ersättning beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision). Mäklaren X har debiterat boet med viss procent av köpeskillingen. Det saknas anledning till anmärkning mot att han framställt detta krav. Det ankommer inte på Fastighetsmäklarnämnden att pröva om ersättningen i sig är skälig.

Mäklaren X har i ett brev till en av delägarna, som ifrågasatt bl.a. debiteringen, hänvisat till att den "uttagna provisionen är i överensstämmelse med rekommenderad riksprovisionstaxa". Fastighetsmäklarnämnden finner därför anledning att påtala att någon sådan taxa inte finns och inte längre får förekomma. Hänvisningen var således felaktig.

Avtalstext i köpekontraktet m.m.

Det bör påpekas att då särskilda överenskommelser träffas mellan säljare och köpare är dessa visserligen bindande även om de inte tas in skriftligen men det ligger i mäklarens omsorgsplikt att medverka till att sådana överenskommelser dokumenteras skriftligen. Eftersom köpekontraktet ersattes av ett köpebrev med andra parter borde överenskommelsen om säljarnas rätt till fiske ha gjorts skriftligen.

Övrigt

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

Påföljd

Genom att mäklaren X, såsom förordnad testamentsexekutor också förmedlat fastigheten har han åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Detta motiverar en varning.

2002-02-27:2**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om information till köpare om byggplaner på grannfastighet****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X tecknade i mars 2001 ett uppdragsavtal avseende en fastighet i Torekov bebyggd med ett fritidshus. Fastigheten visades av mäklaren Xs mäklarkollega mäklaren Y för en spekulant som i början av april köpte fastigheten. Ägaren till en närliggande fritidsfastighet hade tidigare ansökt och i februari 2001 beviljats bygglov för tillbyggnad av en ovanvåning på sitt hus. Säljarna till den fastighet som mäklaren X förmedlade hade haft erinringar mot ansökan då en tillbyggnad enligt deras uppfattning skulle skugga deras fastighet och innebära att värdet på deras hus reducerades.

Köparen har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklaren X och hävdade att mäklaren X inte upplyst honom om byggnadsplanerna på grannfastigheten och att han fick del av bygglovshandlingarna först vid tillträdet av sin fastighet.

Köparen har bl.a. uppgett följande. Mäklaren X har underlåtit att meddela att det kommer att ske byggnation med en andra våning. Grannfastigheten ligger till väster om hans fastighet. Påbyggnaden tar solljus från väster och förmörkar hans terrass under vissa perioder. Bygglovsbeslutet var fattat före den första visningen av fastigheten. Det fanns inga tecken på att byggnation förekom eller skulle komma till stånd. Mäklaren Xs mäklarkollega har aldrig gett upplysningar angående utbyggnadsplanen.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och sammanfattningsvis anfört följande.

Det är riktigt att han kände till att beslut om bygglov hade fattats på sätt som köparen gjort gällande. Säljaren hade inte visat honom handlingarna innan köparen under-tecknade köpekontraktet. Han har emellertid genom sin kollega, mäklaren Y, vilken vid ett tillfälle agerade visningsvärd, informerat köparen om byggnadsplanerna. Han lämnade mäklaren Y de uppgifter om fastigheten som han hade tillgång till, bland annat byggnadsplanerna. Efter visningen fick han information av mäklaren Y om vilken information som mäklaren Y hade lämnat till köparen. Mäklaren Y berättade att han hade informerat om byggnadsplanerna. Köparen visade föga intresse för mäklaren Ys uppgifter. Han har genom mäklaren Y informerat köparen. Det var därför överflödigt att även säljaren skulle informera köparen. Han bestrider att han skulle ha brutit mot god fastighetsmäklarsed.

2002-02-27:2

Mäklaren X har bifogat ett yttrande från mäklaren Y där denne anfört bl.a. följande.

Han visade köparen ett antal fastigheter vid det aktuella tillfället. Det finns säkert detaljer, som man kan missa att meddela, dock finns det alltid saker som etsar sig fast i minnet av någon speciell anledning. Den speciella anledningen var i detta fall det faktum att sedan han meddelat köparen att grannen hade utbyggnadsplaner hoppade köparen upp på en tvärslå på planket mellan fastigheterna och svarade konstaterande att det kunde inte ha någon betydelse då det i alla fall inte var över grannens fastighet man hade någon utsikt. Köparen ställde inga följdfrågor och bad heller inte om ritning eller närmare upplysningar om utbyggnaden.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Ansvar för förmedlingen

Mäklaren X hade i uppdrag att förmedla den aktuella fastigheten. I uppdragsavtalet, som var förenat med ensamrätt, anges att uppdragsgivaren är medveten om och godkänner att förmedlingsuppdraget i vissa delar kan komma att utföras av annan anställd på mäklarföretaget och att mäklaren X behåller det fulla ansvaret för uppdraget. Det framgår att visningen sköttes av mäklaren Y. Både mäklaren X och mäklaren Y är registrerade fastighetsmäklare och står under Fastighetsmäklarnämndens tillsyn.

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

Mäklarens upplysningsplikt

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

Mäklaren X har upplyst att han inte tog del av de handlingar som köparen nu hänvisat till (byggnadslov, ritningar m.m.) innan köparen undertecknade köpekontraktet, men att han kände till byggnadsplanerna och att han vidarebefordrade den information han hade till sin kollega som visade fastigheten.

Ord står mot ord och enbart köparens uppgifter om att han inte blev upplyst om byggnadsplanerna kan mot bakgrund av vad mäklaren X och mäklaren Y uppgett inte tas till intäkt för att så skulle vara fallet. Fastighetsmäklarnämnden får dock framhålla vikten av att mäklaren är tydlig i sin information om förhållanden av betydelse för en köpare. Med detta påpekande kan ärendet skrivas av.

2002-02-27:3**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares redbarhet****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade den 12 april 2001 från Kronofogdemyndigheten i ... uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 62 627 kronor och restförda skulder i enskilda mål på 27 426 kronor. Vid förnyad kontroll den 20 februari 2002 uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 72 915 kronor.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

2002-02-27:4

2002-02-27:4

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade den 14 juni 2001 från Kronofogdemyndigheten i ... uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 82 523 kronor. Vid förnyad kontroll den 20 februari 2002 uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 26 751 kronor.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

2002-02-27:5**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares redbarhet****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade den 27 november 2001 från Kronofogdemyndigheten i ... uppgifter om mäklaren X skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 15 071 kronor. Vid förnyad kontroll den 20 februari 2002 uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 3 012 kronor.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Fastighetsmäklarnämnden finner att de uppgifter som kronofogdemyndigheten har lämnat om mäklaren X skuldsättningar för närvarande inte ger nämnden anledning att vidta någon åtgärd mot honom. Ärendet kan därför skrivas av från vidare handläggning.

2002-02-27:6

2002-02-27:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); hantering av köpeskilling, fullmakt för mäklaren m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklaren Xs agerande vid ett förmedlingsuppdrag. Anmälaren har sammanfattningsvis anfört följande.

Hon var hälftenägare till den aktuella fastigheten som mäklaren X fick i uppdrag att förmedla. Det fanns en inteckning på fastigheten för hennes f.d. sambos privata skulder som han utfäst sig att lösa. De var överens om att pengarna från försäljningen skulle spärras på fastighetsmäklarens klientmedelskonto.

När parterna träffades för att skriva under köpebrevet den 2 januari 2001 visade det sig att hennes f.d. sambo givit mäklaren fullmakt.

Hon anser att mäklaren X tog parti för hennes f.d. sambo och agerade enligt hans intressen. Hon anser vidare att han inte givit henne tillräcklig information och att hon lurats att skriva på papper vars innehåll hon inte varit medveten om. Inteckningen löstes genom pengar från köpeskillingen, vilket inte varit avsikten.

Anmälaren har även bifogat kopior av bl.a. likvidavräkning underskriven av säljarna och köparen samt avräkning för säljaren underskriven av säljarna. Beträffande bägge handlingarna är det mäklaren X som skrivit under för den f.d. sambons räkning enligt fullmakt från denne.

I avräkningen för säljaren anges ”Slutlikvid insättes på fastighetsmäklarens klientmedelskonto ... Slutlikvid tillsammans med tidigare tillgodohavande ... utbetalas så snart instruktion från bodelningsman eller juridiskt ombud kommer fastighetsmäklaren tillhanda”.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och har sammanfattningsvis anfört följande.

Han informerade anmälaren om att alla lån som belastade fastigheten måste lösas senast på tillträdesdagen oavsett vem som ansvarade för lånet. Efter det att han fått information om att säljarnas bodelning snart skulle vara klar erbjöd han dem att på hans klientmedelskonto sätta in det belopp som blev över sedan lånet som belastade fastigheten lösts.

Han hade redan före tillträdet informerat anmälaren om att hennes f.d. sambo inte skulle närvara. Vid tillträdet gick han noggrant igenom samtliga handlingar. Han har definitivt inte tagit parti för anmälares f.d. sambo. Den huvudsakliga kontakten har han haft med anmälaren. Eftersom den ene av säljarna inte kunde närvara vid

tillträdet erhöll han en fullmakt för att i hans ställe kvittera köpeskillingen och lösa den skuld som belastade fastigheten. Att han undertecknade en överenskommelse så som fullmäktig för den ena säljparten anser han inte strider mot fastighetsmäklarlagens bestämmelser.

Mäklaren X har även bifogat kopia av den aktuella fullmakten. Fullmakten är utställd den 28 december 2000. Enligt texten har mäklaren X fullmakt att bl.a. upprätta och underteckna köpekontrakt, köpebrev och likvidavräkningshandlingar, ansöka om inteckning av fastigheten, pantförskriva inteckningar i fastigheten samt utkvittera och uppbära köpeskillingen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vad som kommit fram i ärendet ger inte belägg för att mäklaren X skulle ha agerat i strid med bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen.

Fastighetsmäklarnämnden finner dock anledning att påpeka att fullmakten i förevarande ärende är alltför vid. Mäklaren X har dock inte utnyttjat fullmakten för annat än att verkställa den muntliga överenskommelsen om köpeskillingen. Fullmakten är utställd först inför slutlikvidens erläggande. Av mäklaren Xs egen uppgift framgår att den var avsedd för begränsade åtgärder som inte står i strid med mäklarens ställning som mellanman. Fullmakten borde dock anpassats så att dess lydelse överensstämde med avsikten med fullmakten. Med detta påpekande kan ärendet skrivas av.

2002-02-27:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utbetalning av deponerad handpenning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Säljaren till en fastighet har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden ifrågasatt att mäklaren X, utan att informera eller inhämta godkännande från honom, återbetalat den deponerade handpenningen till köparna.

Anmälaren har gett in kopior av bl.a. köpekontrakt och depositionsavtal.

I köpekontraktet finns bl.a. följande villkor. ”Detta avtal är villkorat av att köparna beviljas erforderliga lån för betalning av fastigheten” (§ 3). ”Parterna har avtalat att köparens handpenning enligt § 2 skall deponeras på handläggande fastighetsmäklares konto ...”(§ 4).

I depositionsavtalet finns bl.a. följande text. ”Med detta avtal har parterna överenskommit att köparens handpenning, ..., skall deponeras på handläggande fastighetsmäklares konto för klientmedel, att redovisas till säljaren på tillträdesdagen, om ej annat överenskommes skriftligen mellan parterna”.

2002-02-27:8

Mäklaren X har bl.a. anfört följande.

När det stod klart att köparna hävde köpet ville han upprätta ett hävningsavtal mellan säljaren och köparna för att bl.a. reglera vad som skulle göras med handpenningen. Säljaren var dock inte beredd att underteckna fler handlingar avseende försäljningen. Han informerade då säljaren om att han skulle redovisa handpenningen till köparna.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

När en handpenning deponeras hos en fastighetsmäklare innehar denne handpenningen med redovisningsskyldighet antingen till säljaren eller till köparen. Om köpet genomförs och blir definitivt skall handpenningen redovisas till säljaren, medan den skall redovisas till köparen om köpet av någon anledning inte blir definitivt, såvida inte något annat överenskommit mellan parterna.

I köpekontraktet finns en villkorsklausul enligt vilken köparna var oförhindrade att frånträda avtalet i händelse att de inte erhöll erforderliga lån för förvärvet av fastigheten. Med hänvisning till denna klausul frånträdde köparna avtalet. I § 4 anges att parterna har avtalat att köparens handpenning skall deponeras på handläggande fastighetsmäklares konto. I depositionsavtalet anges att handpenningen skall redovisas till säljaren på tillträdesdagen, om ej annat överenskommes skriftligen mellan parterna.

Eftersom köpet hävdes i enlighet med köpekontraktets § 3 blev mäklaren X enligt köpekontraktet och allmänna regler skyldig att återbetala handpenningen till köparna. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att han varken vad gäller hanteringen av handpenningen eller i övrigt åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

Fastighetsmäklarnämnden finner dock anledning att kritisera utformningen av villkorsklausulen i köpekontraktet. För att undvika missförstånd bör det klart framgå vad som skall ske med handpenningen vid den händelse att ett köp inte blir definitivt. Med detta påpekande kan ärendet skrivas av.

2002-02-27:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om provisionskrav

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklaren X fick den 19 maj 1999 i uppdrag att förmedla försäljningen av en villafastighet. Förmedlingsuppdraget upphörde den 30 september. I slutet av oktober 1999 skrevs köpekontrakt direkt mellan anmälaren och de slutliga köparna. I februari 2000 framställde mäklaren X krav på provision på köpeskillingen. Anmälaren har ifrågasatt mäklaren Xs rätt till provision. Av utredningen framgår att parterna kom överens om en förlikning den 25 september 2001.

Mäklaren X har uppgett bl.a. följande.

Den 27 maj var det visning för ett antal spekulanter, däribland de slutliga köparna. De lämnade vid detta tillfälle ett bud på fastigheten. Den 19 augusti fick han besök på sitt kontor av anmälaren. Vid detta tillfälle visade han spekulantlistan där bl.a. de blivande köparna och deras bud stod angivna. Den 2 september sade anmälare per brev upp förmedlingsuppdraget. Efter kontakt med anmälaren accepterade denne en förlängning av uppdraget till den 30 september. Den 18 september visades huset åter för de blivande köparna. Den 30 september avslutades försäljningsuppdraget.

Mäklaren X har gett in kopior av bl.a. anteckningar om visningar och utdrag ur kalender.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra tvister om ersättning (provision) för fastighetsmäklares uppdrag. Däremot kan nämnden pröva om en mäklare i en ersättningsfråga har handlat på ett sätt som inte är förenligt med bestämmelserna i 12 § fastighetsmäklarlagen att en mäklare i allt skall iaktta god fastighetsmäklarsed.

Av 21 § fastighetsmäklarlagen framgår att en fastighetsmäklare, efter ensamrättens utgång, har rätt till provision om avtalet om överlåtelse har träffats genom mäklarens förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren.

Det är utrett att mäklaren X haft ett uppdrag att förmedla den aktuella fastigheten. Mot bakgrund av de handlingar mäklaren X presenterat finner Fastighetsmäklarnämnden att det är utrett att de slutliga köparna av fastigheten blivit anvisade av mäklaren under uppdragstiden. Nämnden finner därför att det saknas anledning att anmärka på att mäklaren X framställt krav på ersättning.

Fastighetsmäklarnämnden vill dock påpeka vikten av att uppdragsgivaren är införstådd med det villkor som gäller för fastighetsmäklarens rätt till ersättning i anledning av en uppsägning. Nämnden anser därför att mäklaren då han erhåller en uppsägning från uppdragsgivaren skriftligen bör bekräfta mottagandet av uppsägningen och då även klargöra vilka krav mäklaren kan, eller kan komma att, ställa i anledning av uppsägningen. Om mäklaren avser att kräva ersättning därför att fastigheten säljs till anvisad spekulant bör uppdragsgivaren få en spekulantlista.

Med detta påpekande kan ärendet skrivas av från vidare handläggning.

2002-02-27:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares ansvar för riktigheten av lämnad information samt utformningen av uppdragsavtal m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

2002-02-27:9

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklaren Xs hantering av ett förmedlingsuppdrag. Anmälarna har uppgivit bl.a. följande.

Felaktig information har angivits i objektbeskrivningen. Enligt denna skulle det bland annat finnas en trekammarbrunn från 1997. Denna uppgift har även lämnats muntligen av mäklaren X. De har av mäklaren X avkrävts ett löfte om att avstå från besiktning av fastigheten.

Anmälarna har även ifrågasatt friskrivningsklausulen i köpekontraktet.

Mäklaren X har anfört att säljaren givit honom information om att en trekammarbrunn anlagts 1997 och att han inte hade någon anledning att betvivla denna uppgift. Han hänvisar till punkten 10 i den frågelista som fogats till köpekontraktet. Under punkt 10 anges följande; ”Miljö- och hälsovårdsmyndigheten har inte godkänt avloppet”. Mäklaren X har bestritt uppgiften om att han skulle ha krävt att anmälarna skulle avstå från besiktning.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden har granskat till ärendet fogade handlingar.

Friskrivningsklausulen

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Paragrafen motsvarar 13 § lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till denna (prop. 1983/84:16 s. 41) anförs följande.

Enligt förevarande paragraf har mäklaren en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas. Han bör också lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredställa båda parter.

Som exempel kan nämnas att säljaren vill friskriva sig från ansvar för dolda fel i fastigheten.

Mäklaren bör då klargöra för köparen vad en sådan friskrivningsklausul kan innebära för denne för det fall ett dolt fel senare visar sig i fastigheten.

Det hör således till god fastighetsmäklarsed att mäklaren är tydlig i sin information om betydelsen av en friskrivningsklausul. Fastighetsmäklarnämnden saknar möjlighet att fastställa vilken muntlig information mäklaren X lämnat köparna. Nämnden kan dock konstatera följande. I den till köpekontraktet fogade frågelistan finns en särskild anmärkning om avloppet. Inte minst med hänsyn till denna uppgift har det ålegat mäklaren X att med köparna ingående diskutera friskrivningsklausulen och närmare förklara konsekvenserna av den. Nämnden har emellertid inte något underlag för att hävda att mäklaren X brustit därvidlag.

Uppdragsavtalet - uppdragstagare

Med fastighetsmäklare avses enligt fastighetsmäklarlagen en fysisk person som yrkesmässigt förmedlar bl.a. fastigheter. I förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14 s. 45) sägs bl.a. att eftersom en juridisk person inte kan åta sig ett förmedlingsuppdrag fordras det att en mäklare personligen åtar sig uppdraget. Ett förmedlingsuppdrag är således ett personligt uppdrag för mäklaren. I 11 § fastighetsmäklarlagen stadgas att ett uppdragsavtal skall upprättas skriftligen. Det sägs vidare i förarbetena (prop. 1994/95:14 s. 74) att det ligger i sakens natur att både mäklare och uppdragsgivaren skall underteckna avtalet. Från konsumentsynpunkt är skriftlighetskravet av värde bl.a. för att uppdragsgivaren får klart för sig vilken mäklare som ansvarar för ett uppdrag (prop. 1994/95:14 s. 38). I det uppdragsavtal som presenterats i ärendet anges mäklarföretaget som uppdragstagare. Avtalet har inte undertecknats av någon mäklare som ansvarar för uppdraget. Inget i ärendet tyder dock på att annan än mäklaren X varit den som anförtrotts uppdraget.

Uppdragsavtalet uppfyller inte kraven enligt 11 § fastighetsmäklarlagen eftersom det inte undertecknats av den för uppdraget ansvarige fastighetsmäklaren. Det kan inte heller på annat sätt av uppdragsavtalet utläsas vem som varit den ansvarige mäklaren. Det kan inte anses godtagbart att utforma ett uppdragsavtal på sådant sätt att det inte tydligt går att utläsa vem som är den ansvarige mäklaren. Eftersom denne måste vara en fysisk person skall namnet på mäklaren anges i uppdragsavtalet. Genom att inte ange sitt namn och underteckna uppdragsavtalet har mäklaren X åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

Uppdragsavtalet - ensamrätt

Även i andra avseenden strider utformningen och innehållet i uppdragsavtalet mot de krav som ställs i 11 § fastighetsmäklarlagen. Av paragrafens andra stycke framgår att om ett uppdrag är förenat med ensamrätt får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången. En överenskommelse om förlängning får träffas tidigast en månad innan uppdragsavtalet skall upphöra att gälla.

I uppdragsavtalet anges: ”Detta uppdrag gäller under en tid av tre månader. ... Därefter förlängs detta uppdrag med 14 dagar i taget tills skriftlig uppsägning sker.”

Eftersom ett ensamrättsavtal inte kan löpa automatiskt under längre tid än tre månader i konsumentförhållanden strider detta villkor mot bestämmelserna i 11 §.

Uppdragsavtalet - provision

I konsumentförhållanden skall fastighetsmäklarens ersättning alltid anges inklusive moms. I det aktuella avtalet anges: ”Förmedlingsprovision utgår enligt av Svenska fastighetsmäklares riksförbund rekommenderad taxa, i detta fall med 4% + moms”. Mäklaren X har åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att ange en provisionssats som inte inkluderar moms.

Någon rekommenderad taxa såsom mäklaren X angivit finns inte. Denna uppgift är således missvisande. Även i detta avseende har mäklaren X åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

2002-02-27:10

Övrigt

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

Påföljd

Mäklaren X har vid utformningen av uppdragsavtalet åsidosatt god fastighetsmäklar-sed i flera avseenden och förtjänar varning.

2002-02-27:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares medverkan vid fastighetsförsäljning utgjort fastighetsförmedling

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

En spekulant på en fritidsfastighet har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden uppgivit att mäklaren X inte fullgjort sitt åtagande som fastighetsmäklare. Enligt anmälaren har mäklaren X inte funnits på plats eller varit tillgänglig i samband med köpeförhandlingarna. Anmälaren har uppgivit att säljaren informerat ”om att han egentligen inte hade någon mäklare utan att det var en bekant som ... hjälpte honom att komma ut på Internet och skulle hjälpa till med kontraktet”.

Anmälaren har bifogat kopior av marknadsföringen av fastigheten som skett på Hemnets webbplats. Logotypen för det mäklarföretag där mäklaren X arbetar inleder och avslutar beskrivningen av fastigheten. Utformningen är densamma som för andra objekt som marknadsförs via Hemnet. Under rubriken *beskrivning* uppmanas intressenter att ringa ägaren direkt. Avslutningsvis i annonsen anges adress, fax- och telefonnummer till mäklarföretaget. För mer information hänvisas till mäklaren X och dennes e-postadress hos företaget.

Anmälaren har även bifogat kopior av utkast till köpekontrakt, depositionsavtal samt avstående från boendekostnadskalkyl. Samtliga handlingar innehåller mäklarföretagets logotype.

I utkastet till köpekontrakt finns bl.a. följande villkor. ”Parterna har avtalat att köparens handpenning enligt § 2 skall deponeras på handläggande fastighetsmäklares konto ...”(§ 4). ”Parterna är införstådda med att full förmedlingsprovision skall erläggas ...” (§ 9). ”Handläggande fastighetsmäklare har informerat köparen om skyldigheten att undersöka fastigheten ...” (§ 11).

I utkastet till depositionsavtal finns bl.a. följande text. ”Med detta avtal har parterna överenskommit att ... skall deponeras på handläggande fastighetsmäklares konto för klientmedel ...”.

Utkastet till avstående från boendekostnadskalkyl innehåller en friskrivning för "handläggande fastighetsmäklare från ansvar och skyldighet" beträffande boendekostnadskalkyl samt en hänvisning till och text i utdrag från fastighetsmäklarlagens 18 § om boendekostnadskalkyl.

Mäklaren X har uppgivit att han inte haft i uppdrag att förmedla försäljningen av den aktuella fastigheten. Han har endast haft ett begränsat uppdrag, vilket skulle omfatta annonsering och utskrift av köpehandlingar. Anmälaren har fått muntlig information om detta förhållande.

Mäklaren X har till sitt yttrande fogat kopior av uppdragsavtal, en skrivelse från säljarna, fakturor avseende säljarnas egen annonsering av fastigheten samt av hans faktura till säljarna för sitt uppdrag.

I skrivelsen har säljarna förklarat att de kommit överens med mäklaren X om att han skulle ordna med köpekontrakt och köpebrev när säljarna hittat en köpare. De har vidare förklarat att det aldrig var tal om något annat uppdrag.

Uppdragsavtalet innehåller bl.a. följande text: "undertecknad uppdragsgivare ger härmed mäklaren X (fastighetsmäklaren) i uppdrag att förmedla försäljningen av ...". Vid rubriken *Information* anges följande: "Detta uppdragsavtal är begränsat till att gälla för utskrift av köpehandlingar".

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Inledningsvis konstaterar Fastighetsmäklarnämnden att inget hinder finns för att en fastighetsmäklare åtar sig begränsade uppdrag i form av upprättande av köpehandlingar i samband med en fastighetsförsäljning. Det är dock viktigt att detta klart framgår för den som kommer i kontakt med mäklaren i samband med försäljningen. Mäklaren måste för köparen klargöra uppdragets omfattning och att hans skyldigheter inte är densamma som vid ett förmedlingsuppdrag.

Fastighetsmäklarnämnden har ingen anledning att ifrågasätta mäklaren Xs egna uppgifter om att hans avsikt endast varit att åta sig att upprätta köpehandlingarna vid en försäljning av fastigheten. Detta har även bekräftats av säljarna. Av hans, säljarnas och anmälares uppgifter framgår att han inte deltagit i köpeförhandlingarna mellan anmälares och säljarna.

Av utredningen framgår dock att mäklaren X medverkat till att marknadsföra fastigheten på Internet. Detta har skett på Hemnet som enligt informationen på hemsidan är en databas för landets mäklare. Utformningen av den aktuella marknadsföring har på intet sätt skilt sig från övriga annonser på Hemnet.

De dokument som mäklaren X har tagit fram för säljarnas räkning har haft en sådan utformning och ett sådant innehåll att de ger intryck av att han medverkat vid försäljningen som om det varit en sedvanlig fastighetsförmedling.

Enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning har mäklaren X genom utformningen av marknadsföringen och de aktuella dokumenten gått vida utöver det begränsade uppdraget och agerat som fastighetsmäklare trots att han inte haft något

2002-02-27:11

förmedlingsuppdrag. Det har inneburit ett vilseledande beträffande hans roll. Han har därigenom agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen är inte ringa. Han skall därför meddelas varning.

2002-02-27:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklares kontrollskyldighet vad gäller uppgifter och handlingar som tillhandahålls av säljare m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Köparna av en fastighet har riktat kritik mot mäklaren X och mäklaren Y. De har anfört bl.a. följande.

Mäklaren X har agerat partiskt. De fick en känsla av att han helt litade på säljaren och därför inte ansåg det behövt att kontrollera de dokument som borde finnas. När det visade sig att bl.a. bygglov saknades och att ett radonmättningsprotokoll blivit manipulerat hävdades köpet.

Mäklaren Y övertog förmedlingsuppdraget. Han kontaktade tidigare spekulanter för att meddela att fastigheten åter var till salu. På fråga varför köparna hävt svarade han att det berodde på finansiella problem. De känner sig oerhört kränkta över att han till andra uppgivit att de skulle ha ekonomiska svårigheter.

Mäklaren X har anfört bl.a. följande.

I samband med att han fick förmedlingsuppdraget fick han via fax en kopia av ett protokoll från en radonmätning. Han hade vid den tidpunkten inte någon anledning att ifrågasätta uppgifterna i detta protokoll. Säljaren hade i frågelistan och på direkt fråga uppgivit att bygglov fanns.

När det visade sig att radonmättningsprotokollet blivit manipulerat och att bygglov saknades agerade han för att tillvarata köparnas intresse. Han anser att han inte på något sätt åsidosatt sina skyldigheter som fastighetsmäklare.

Mäklaren Y har anfört att han på fråga från spekulanter om varför köparna ”hoppade av” uppgivit att det kan bero på flera orsaker, som t.ex. svårighet att få lån. Han nämnde aldrig köparnas namn varför de inte kan ha lidit någon skada.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Mäklaren X

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 omsorgs- och upplysningsplikt har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena (prop. 1983/84:16 s. 38) anförs följande.

[M]äklaren [har] 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 vart fall om felet inte är uppenbart för var och en som beser fastigheten.

I andra meningen har slagits fast en skyldighet för mäklaren att *verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar uppgifter om fastigheten* som kan antas vara av betydelse för köparen. Bestämmelsen skall ses mot bakgrund av att mäklaren, som nyss berörts, inte skall ha någon skyldighet att mera ingående undersöka fastighetens storlek och faktiska skick. Någon undersökningsplikt gäller inte heller generellt beträffande sådana rådighetsinskränkningar som kan framkomma genom kontroll av plan- och byggnadsbestämmelser. Mäklaren bör klargöra för säljare och köpare vad som gäller enligt jordabalken och andra bestämmelser och aktivt påverka dem att undanröja missförstånd och oklarheter rörande fastigheten. ... Mäklaren bör givetvis också upplysa köparen om vikten av att denne själv undersöker fastigheten.

I det aktuella ärendet har mäklaren X vidarebefordrat de uppgifter han fått från säljaren. Uppgifterna beträffande resultatet från radonmätningen mottog han i skriftlig form. Han har inte haft anledning att ifrågasätt riktigheten i denna rapport. När det senare visade sig att handlingen var manipulerad hjälpte han köparna att häva avtalet. Han har i denna del inte agerat i strid med sina skyldigheter som fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämnden finner inte heller i övrigt belägg för att mäklaren X handlat i strid med god fastighetsmäklarsed. Ärendet kan därför skrivas av i den del det rör mäklaren X.

Mäklaren Y

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Det framgår av förarbetena (prop. 1994/95:14 s. 76) att 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.

Av anmälarnas och mäklaren Ys egna uppgifter synes det som om mäklaren Y som svar på fråga om orsaken till att de första köparna hävde köpet uttryckt sig på ett sätt som kan ge ett felaktigt intryck av den verkliga orsaken till hävningen. Fastighetsmäklarnämnden får därför framhålla vikten av att mäklaren uttrycker sig på ett sådant sätt att han inte missuppfattas. För att information av det aktuella slaget inte skall uppfattas fel är det ytterst viktigt att mäklaren noggrant formulerar sitt svar.

Med detta påpekande kan ärendet skrivas av även i den del det rör mäklaren Y.

2002-03-20:1

2002-03-20:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklare agerat som neutral mellanman m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Två köpare förvärvade ett typhus av ett företag och deras kontakter med företaget skedde genom mäklaren X. Vidare hade köparna med ett annat företag träffat ett entreprenadavtal. Köparna har i en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden gjort gällande att mäklaren X vad avser köpet av huset visat bristande kunskaper och intresse för affären. Köparna har även ifrågasatt lämpligheten av att mäklaren X var verksam i det företag med vilket de slutit ett entreprenadavtal.

Köparna har bl.a. anfört följande. I juni 1999 köpte de ett nytt hus av företaget A genom deras representant fastighetsmäklaren X vid mäklarfirmen B. När bygglov m.m. var klart hade mäklarfirmen A redan förmedlat en kontakt med företaget C. Med detta företag skrev de ett kontrakt för grundarbeten. Av husleverantören beställde de extra tillval som t ex. extra takhöjd vilket ledde till högre köksskåp. Hela tiden diskuterades husbeställningen med mäklaren X. Kalkylen stämde inte vilket var ett grovt fel. Problemet löste sig med eget arbete och kontakter med ägaren till företaget A. Mäklaren X visade inte någon större kunskap och engagemang i en affär som var mycket viktig för dem.

De skrev även ett kontrakt med mäklaren Xs företag D angående el, invändiga snickerier m.m. Mäklaren X hade förklarat att allt skulle vara klart i mars 2000. Detta var mycket viktigt för dem eftersom de hade sålt sin bostad. Mäklaren X kände mycket väl till detta förhållande. I juli var fortfarande allt inte klart. När den rätta utrustningen till köket kom fick de betala extra för detta. Det blev andra gången som kalkylen inte höll.

Mäklaren X har uppgivit bl.a. följande. För själva entreprenaden och dess utförande svarade hans hustru som är ensamägare till företaget D. Han hjälper till sporadiskt ”inom familjen”. Köparens påstående att huset blev dyrare än kontraktet stämmer inte eftersom köparna gjort extra beställningar såsom höjning av innertaket. Köparna valde själva företaget D. Alla arbeten är godkända av besiktningsman och köparna klagade inte på besiktningen eller protokollet.

Företaget C utförde endast grundarbeten. Han är varken delägare, firmatecknare eller anställd i detta företag. Han har endast en gång förmedlat en kontakt till detta företag.

Tidigare hjälpte han företaget A med marknadsföringen. Två till tre gånger per år hjälpte han företaget med husförsäljning. I samband med dessa försäljningar förmedlade han inte någon tomt till de kunder som företaget fick genom honom. Dessa kunder hade redan köpt en tomt. Samarbetet upphörde för två år sedan. Han

förmedlade anmälnas kontrakt med företaget A och hjälpte bl.a. till med kontraktskrivningen. Han förmedlade inte försäljning av anmälnas tomt. Denna köpte de av en kommun. Han hjälpte dock anmälna med vissa tekniska frågor. Efter det att kontakten med företaget A upphörde hade han under en kortare tid kontakter med ett annat husförsäljningsbolag. Detta har han inte längre eftersom detta bolag har en egen representant i Stockholm. Tidigare hjälpte han företaget genom att upplåta sitt kontor för företagets representanter när dessa var på besök i Stockholm.

Redbarhet

Fastighetsmäklarnämnden har inhämtat uppgifter från kronofogdemyndigheten som uppgivit att mäklaren X förekommer i ett enskilt mål om 78 076 kr. Mäklaren X har yttrat sig över skulden.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som fastighetsmäklare. Anmälan aktualiserar frågan om mäklaren X ägnar sig åt sådan verksamhet.

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

Fastighetsmäklarnämnden anser att när en mäklare förmedlar husbyggnadssatser i egenskap av agent, ägare eller styrelserepresentant i ett företag ägnar sig mäklaren åt en verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som fastighetsmäklare. Detta oavsett om fastighetsmäklaren har eller inte har förmedlat några tomter. Det har heller ingen betydelse om fastighetsmäklaren inte låtit sin koppling till husfabrikanten påverka honom utan avgörande är hur köpare och säljare uppfattar mäklaren. Det kan tilläggas att den omständigheten att mäklaren över huvud taget inte åtar sig förmedlingsuppdrag inte leder till en annan bedömning så länge mäklaren har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare.

Mäklaren X förmedlade inte anmälnas förvärv av fastigheten. Därtill har han uppgivit att han sedan en längre tid tillbaka inte längre är representant för någon husfabrikant. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren Xs tidigare agerande innebär att han ägnat sig åt en verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare. Med hänsyn till att det inte är visat annat än att mäklaren X inte längre agerar som representant för ett husföretag finner nämnden inte anledning att

2002-03-20:2

vidta någon åtgärd mot honom. Utredningen i övrigt i den del den rör anmälan ger inte heller stöd för att vidta någon åtgärd mot mäklaren X.

Redbarhet

Fastighetsmäklarnämnden finner att de uppgifter som kronofogdemyndigheten har lämnat om mäklaren Xs skuldsättning för närvarande inte ger nämnden anledning att vidta någon åtgärd mot honom. Nämnden kommer emellertid att genom fortsatt kontakt med kronofogdemyndigheten kontrollera mäklaren Xs situation i fråga om hans skuldsättning.

Med de påpekanden som gjorts finner Fastighetsmäklarnämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

2002-03-20:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares åtgärd med handpenning varit förenlig med god fastighetsmäklarsed m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Två delägare av en fastighet gav den 14 juni 2000 ett förmedlingsuppdrag till fastighetsmäklaren X. Ett köpekontrakt undertecknades i juli 2000. I kontraktet fanns ett villkor om att köparna kunde frånträda köpet om det vid en besiktning konstaterades fel och brister och att mäklaren X skulle förvalta handpenningen på ett klientmedelskonto. Köparna fullföljde inte köpet. Genom köpekontrakt den 8 september 2000 såldes fastigheten till andra köpare. Ena säljaren har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklaren X. Säljaren hävdar att mäklaren X i ett flertal avseenden förfarit bristfälligt under sitt förmedlingsuppdrag bl.a. genom att mäklaren X efter den första försäljningen återbetalade handpenningen till köparna utan att ha fått hennes godkännande.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och anfört bl.a. följande. Vid besiktningen efter den första försäljningen uppdagades ett stort antal fel och brister som medförde att köparna inte längre var intresserade av fastigheten. Besiktningsmannen upplyste honom om felen och bristerna och det förelåg ingen tvekan om att köparna kunde frånträda köpet. Efter samråd med besiktningsmannen, köparna och den andra säljaren enades man om att betala handpenningen till köparna i enlighet med kontraktet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Handhavande av handpenningen

Av utredningen framgår att mäklaren X redovisade handpenningen till köparna utan att ha kontaktat bägge säljarna.

När en part önskar frånträda en fastighetsaffär är det enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning lämpligt att en fastighetsmäklare kontaktar samtliga parter innan redovisning sker av de medel som mäklaren förvaltar på uppdrag av parterna. Eftersom mäklaren X inte kontaktade ena säljaren förtjänar han kritik som i detta fall kan stanna vid ett påpekande.

Depositionsavtal

Enligt köpekontrakt den 15 juli 2000 resp. den 8 september 2000 skall handpenningen deponeras på ett klientmedelskonto.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall handpenning som fastighetsmäklaren tagit emot utan dröjsmål överlämnas till säljaren om inte annat har överenskommit i särskild ordning. Av förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14 s. 55 och 76) framgår att det föreligger en skyldighet för mäklaren att vid behov ta upp frågan om handpenningen skall deponeras till dess att det finns ett bindande avtal. Formuleringen "i särskild ordning" markerar enligt lagstiftaren att mäklaren inte kan förvalta handpenningen med stöd blott av en förtryckt klausul i uppdragsavtalet. I det nu aktuella fallet finns ett villkor om deposition intaget i köpekontraktet. I köpekontraktet regleras de villkor för köpet som skall gälla mellan köparen och säljaren. En överenskommelse om deposition rör även den som åtar sig att hålla medlen deponerade. Överenskommelse om deposition i samband med fastighetsförmedling bör således upprättas särskilt och undertecknas av säljare, köpare och mäklaren. Om det inte upprättas något separat depositionsavtal bör mäklarens åtagande beträffande deposition i vart fall anges och bekräftas av honom i köpekontraktet.

Utredningen i övrigt ger inte anledning till någon ytterligare kritik eller påpekande från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.

2002-03-20:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om återgångsvillkor och deposition av handpenning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har den 7 december 2001 mottagit en anmälan från köparna till en fastighet. Fastighetsmäklaren X förmedlade fastigheten under 1998. I överensstämmelse med ett villkor i köpekontraktet, tecknat den 6 augusti 1998, deponerades handpenningen hos mäklaren X. Köparna har, efter det att köpekontraktet undertecknats men före tillträdet, åberopat en hävningsklausul i kontraktet och gjort gällande att fastigheten var behäftad med allvarliga fel. Den tvist som uppkommit mellan köparna och säljarna har avgjorts av Göta hovrätt. I hovrättens dom den 2 november 2000 ogillades köparnas talan om att - med åberopande av hävningsklausulen - återfå handpenningen på den grunden att allvarliga fel inte ansetts föreligga. Mäklaren X har nedsatt handpenningen hos länsstyrelsen i Örebro län

2002-03-20:3

enligt lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet. Sedan hovrättens dom vunnit laga kraft återförde länsstyrelsen, genom beslut den 26 juni 2001, medlen till mäklaren X på dennes begäran.

Anmälarna har bl.a. ifrågasatt mäklaren Xs rätt att tillgodogöra sig provision ur handpenningen och det sätt han i övrigt förfogat över handpenningen.

I det aktuella köpekontraktet finns följande villkor: "Köparna har rätt att senast 980824 låta göra en besiktning av fastigheten. Om därvid allvarliga fel och skador på fastigheten framkommer har köparna rätt att häva köpet samt återfå handpenningen". Mäklaren X har undertecknat köpekontraktet genom att han bevitnat säljarnas och köparnas respektive namnteckningar.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och bl.a. anfört att det vid tiden för köpet inte var praxis att upprätta särskilda s.k. depositionsavtal. Den aktuella handpenningen deponerades på klientmedelskontot i avvaktan på besiktningen.

Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd har i beslut den 16 januari 2002 rekommenderat Fastighetsmäklarförbundet, den branschorganisation där mäklaren X är medlem, att inte vidta någon disciplinär åtgärd mot mäklaren X med anledning av hans handhavande av handpenningen i samband med den aktuella förmedlingen (dnr ---).

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Depositionsavtalet

Enligt 12 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall handpenning som fastighetsmäklaren tagit emot utan dröjsmål överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommit i särskild ordning. Av förarbetena till denna bestämmelse framgår att formuleringen "i särskild ordning" tillkommit för att tydligare markera att mäklaren inte kan förvalta handpenningen med stöd blott av en förtryckt klausul i uppdragsavtalet (prop. 1994/95:14 s. 76). Av aktuell praxis i Fastighetsmäklarnämnden, nämndens beslut från år 2000, framgår att avtal om deposition bör regleras i ett särskilt dokument och inte tas in "som en standardiserad fras inom parentes i överlåtelseavtalet". I de fall avtalets fullföljande gjorts beroende av något villkor åligger det mäklaren att ta upp frågan om deponering av handpenningen med parterna.

I det aktuella ärendet har överenskommelse om deposition träffats genom att ett villkor om mäklarens uppdrag införts i köpekontraktet. Enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning är detta inte ett godtagbart förfarande. Överenskommelser om deposition i samband med fastighetsförmedling bör upprättas särskilt. Med hänsyn till att avtalet utgör en överenskommelse mellan köpare, säljare och fastighetsmäklare bör i vart fall samtliga tre parter underteckna överenskommelsen. Även villkoren och förutsättningarna för depositionen bör regleras. Med hänsyn till att kontraktet upprättats för mer än tre år sedan föreligger det nu inte skäl till åtgärd från nämndens sida i denna del.

Besiktningssklausulen

Enligt Fastighetsmäklarnämnden åligger det en mäklare att klarlägga köpevillkorens innebörd och se till att båda parter har uppfattat villkoren på samma sätt. Mäklaren skall utforma villkoren i kontraktet på ett sådan sätt att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår (jfr prop. 1983/84:16 s. 41). Besiktningssklausul som saknat anvisning om vad som avses med "allvarligt fel" har av nämnden tidigare bedömts vara oklart formulerad. Då ett köp villkoras för att en besiktning skall utföras är det dessutom viktigt att parterna ges tillräcklig tid för att hinna anlita en besiktningsman och ta del av besiktningresultatet.

Det aktuella villkoret om besiktning ger inte någon anvisning om vad som avses med allvarligt fel. Avtalsvillkoret måste anses otydligt och har ju också utgjort bakgrund till den tvist som uppkommit mellan parterna. Utredningen i övrigt ger emellertid inte belägg för att mäklaren X, på annat sätt än genom den otydliga formuleringen i köpekontraktet, skulle ha brustit i sin upplysning om villkorets betydelse och konsekvenser. Nämnden finner dock anledning att erinra om vikten av att villkor utformas med erforderlig precisering.

Redovisningen av handpenningen

Av mäklaren Xs uppgifter framgår att han, sedan lagakraftvunnen dom förelegat mellan köparna och säljarna av fastigheten, utbetalat handpenningen till säljarna i enlighet med köpekontraktet. Hans agerande i detta avseende kan inte anses stå i strid med god fastighetsmäklarsed.

Med ovanstående erinran anser Fastighetsmäklarnämnden att ärendet kan avskrivas.

2002-03-20:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om villkor i köpekontrakt, reparationsutfästelser, mäklares omsorgs- och informationsplikt m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X har haft i uppdrag att förmedla en fastighet. Köpekontrakt tecknades den 4 juli 2000. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen kritiserat mäklaren X för dennes agerande i samband med försäljningen.

Anmälaren, som bl.a. påtalat fel i fastigheten, har sammanfattningsvis anfört följande.

Redan före besöket på fastigheten försäkrade hon sig om att skorstenen var intakt och att det fanns en fungerande kamin eftersom huset egentligen var för dyrt för henne. Hon upplyste mäklaren X om att hennes ekonomi inte skulle tåla några reparationer. Då hon påtalade att husets driftskostnader var för höga invände mäklaren X att det underhåll som krävdes på sin höjd kunde röra sig om lite färg. Mäklaren X upprättade en boendekostnadskalkyl med bunden ränta till 6,95 % på 15 år utan amortering. Hon

2002-03-20:4

trodde sig inte kunna förhandla fram så förmånliga villkor med banken men mäklaren X erbjöd då att köpet skulle villkoras i denna del. Hon orkade inte läsa igenom alla handlingar men mäklaren X försäkrade att de var "standard" och att det enda hon behövde kolla var "köpeskillingen, fastighetsbeteckningen och villkorsdatumet". Mäklaren X uppmanade henne att besiktiga huset. Hon satte aldrig hävningsdatumet, den 18 juli 2000, i samband med fastighetens status. I frågelistan deklarerade säljaren att fastigheten totalrenoverades åren 1996 - 1998. Vid besiktningstillfället var bland andra mäklaren och säljarens sambo närvarande. Besiktningsmannen noterade flera brister, i första hand avseende skorstenen. Besiktningsmannen poängterade mycket noga att åtgärderna måste utföras i samråd med sotarmästaren. Utöver skorstenen skulle säljarens sambo åtgärda en murken, bärande bjälke i källaren och tillse att luftspalter skapades där sådana saknades. Besiktningsmannen påmindes om att hon måste ha protokollet senast den 17 juli 2000. Det anlände först den 18 juli. Mäklaren X borde ha tillsett att besiktningsprotokollet inkom före det att hävningstiden gick ut alternativt skjutit på den dag då anmälaren hade möjlighet att häva. Mäklaren X förhindrade henne att häva köpet i slutet av augusti då hon tröttnat på att söka säljarens sambo. Mäklaren ordnade ett sammanträffande med säljarens sambo på fastigheten i mitten av september 2000. Sambon bekräftade då att sotarmästaren provtryckt och godkänt skorstenen men något besiktningsprotokoll visades inte. Han hade också fixat luftspalterna och skulle åtgärda bjälken samma vecka. Den 2 oktober 2000, vid skrivningstillfället på banken, lovade säljarens sambo att han skulle stoppa besiktningsprotokollet i hennes brevlåda så snart han funnit det. I juli 2001 deklarerade säljaren att hon inte gjort några utfästelser om reparationer genom sin sambo. Säljaren har inte heller lämnat någon fullmakt till sin sambo. Anmälares juridiska ombud har förklarat att mäklaren, genom ett villkor i köpekontraktet, skrivit bort köparens lagliga rätt att häva köpet. Detta har inneburit att anmälaren tvingas "processa om dolda fel alternativt utfästelser". Hantverkare och besiktningsmän har upplyst anmäla- ren om att husets klädsel är oprofessionellt utförd med bl.a. glipor i panelen. Taket har hål och röta, det läcker in. Skorstenen hade täckts med plåt för att dölja att åtgärder inte utförts. En anmälan har också gjorts till Allmänna reklama- tionsnämnden.

Till anmälan har bl.a. köpekontraktet fogats. I kontraktet finns ett förbehåll med hävningsrätt för köparen att gälla till och med den 18 juli 2000.

Av besiktningsbevis från den 23 mars 2001 utfärdat av skorstensfejarmästaren, som bifogats anmälan, framgår bl.a. att rökkanalen från kaminen läcker kraftigt på flera ställen. Flera åtgärder rekommenderas.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och i huvudsak anfört.

Köparen förevisades fastigheten och kontrakt skrevs den 4 juli 2000. Fastigheten har besiktigats av köparen den 14 juli 2000. Efter ca två veckor skickade köparen en kopia av besiktningsmannens utlåtande med kommentarer om önskade åtgärder till säljaren och en kopia för kännedom till honom. Han fick således kännedom om besiktningsprotokollet först den 27 juli. Om han inte hör något från köparen - vilket är det vanliga - utgår han ifrån att allt är bra. Säljarens uppgifter om fastigheten har vidarebefordrats till köparen som rekommenderades att köpa fastigheten. Han har inte hindrat köparen att häva köpet. Köparens rätt att häva enligt lag är inte bortskrivnen. Säljaren lovade genom sin sambo att "åtgärda skorstenen och luftspalt" enligt

muntliga anvisningar från besiktningsmannen och att därefter sota skorstenen. Säljaren har utfört detta. Någon provtryckning har inte utlovats. Fullmakt finns för sambon att företräda säljaren. Den försålda fastigheten utgjorde parets gemensamma bostad.

Mäklaren X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran lämnat följande kompletteringar och förtydliganden.

Skorstenen skulle lagas över tak i enlighet med anmärkningarna i besiktningsprotokollet. Besiktningen omfattade synliga delar. Köparen skulle besiktiga skorstenen före tillträdet. Köparen har inte uppmanats att låta provtrycka skorstenen. Om detta skulle ha ansetts nödvändigt skulle besiktningsmannen ha påpekat detta. Vid varje sotningstillfälle gör sotaren en besiktning av skorstenen okulärt. Om han finner något som tyder på att skorstenen inte fungerar tillfredställande utfärdar han eldningsförbud. Detta görs vid varje sotningstillfälle och borde, enligt hans mening, undanröja behovet av provtryckning vid försäljning. Med luftspalt avses luftspalten mellan isolering och yttertak. Av besiktningsprotokollet framgår att sådan luftspalt saknas på vindförrådet mot norr och söder på huset. Säljaren åtog sig att åtgärda detta. Han antar att köparen informerat sig om att reparationerna var tillfredsställande utförda; det borde vara rimligt att köparen gör det. Arbetet utfördes av lokal hantverkare boende intill fastigheten och med sin verksamhet på orten. Köparen ville ha skriftliga bevis för att skorstenen hade sotats. Vid besöket på banken bad säljaren att få lämna sotningsprotokollet senare. På grund av flytt m.m. kunde hon inte hitta det. Köparen var nöjd med detta. Sotarmästaren har vid senare tillfälle både för honom och köparen bekräftat att han varit i fastigheten och sotat och "att det var OK att elda". Efter utförd besiktning gick besiktningsmannen igenom fastigheten muntligt för alla närvarande. Då framkom vissa fel och brister, mer eller mindre allvarliga. Mest vikt fästes vid skorstenen och trolig avsaknad av viss luftspalt, vilket han ansåg att säljaren skulle åtgärda. Efter viss diskussion kom köpare och säljare överens om vad som skulle åtgärdas och med det var alla nöjda. Någon särskild handling upprättades inte; vilket han inte ansåg nödvändigt. Före tillträdesdagen var arbetet utfört enligt säljaren.

Mäklaren X har bl.a. bifogat besiktningsprotokoll från den 14 juli 2000 med köparens anteckningar samt en skriftlig fullmakt daterad den 4 juli 2000, som undertecknats av säljaren, för sambon att försälja den aktuella fastigheten.

I besiktningsprotokollet finns under rubriken Yttertak bl.a. följande noterat.

"..Skorstenskrön dåligt stenar ligger lösa skall åtgärdas omgående. Jag rekommenderar att man fogar skorstenen och murar fast lösa stenar sedan klär in den med plåt och ett tak. Skorstensbeslag rostigt slipas och målas."

I den objektsbeskrivning som bifogats anmälan anges att den aktuella "fiskarstugan" byggdes 1900 och renoverades 1989. I köpekontraktet § 17 finns följande villkor: "Köparen förbehåller sig rätten att snarast låta sakkunnig besiktningsman kontrollera fastigheten. Skulle besiktningen utvisa att fastigheten belastas med fukt- eller mögelskador eller andra allvarliga fel och brister, utöver vad som angivits i bilaga till detta kontrakt, äger köparen rätt att häva köpet och återfå ev. handpenning. Hävningsrätten upphör den: 2000-07-18. Besiktningskostnaden betalas av köparen". En särskild frågelista har besvarats av säljaren. Av den framgår bl.a. att fastigheten förvärvades

2002-03-20:4

1995 och att den totalrenoverades 1996-1998. Vidare uppger säljaren att hon inte observerat några brister.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Villkorat köp

Genom återgångsvillkoret i köpehandlingen har köparen rätt att inom en viss tid frånträda köpet för det fall att fastigheten skulle ha fukt- eller mögelskador eller andra allvarliga fel och brister. Fastighetsmäklarnämnden anser att det kan ifrågasättas om villkoret i sig utformats med tillräcklig precisering. Nämnden får därför påpeka att det är viktigt att mäklare 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 och eventuella tidsfrister har. Mäklaren X får enligt nämndens mening anses ha haft ett särskilt ansvar för utformningen av villkoret med hänsyn till de uppgifter köparen lämnat om sin ekonomi och förutsättningarna för köpet.

Besiktning - tidsfrist

Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut uttalat att då ett köp villkoras för att en besiktning skall utföras är det viktigt att parterna ges tillräcklig tid för att hinna anlita en besiktningsman och ta del av besiktningsresultatet. I det nu aktuella fallet tecknades köpeavtalet den 4 juli 2000. Köparens hävningsrätt upphörde 14 dagar senare, den 18 juli. Det förhållandet att köparen mottagit besiktningsprotokollet först samma dag som hävningstiden gick ut för henne kan mäklaren X inte lastas för.

Mäklarens omsorgs- och upplysningsplikt inför kontraktskrivningen

Bestämmelserna om mäklarens omsorgs- och upplysningsplikt har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till denna lag (prop 1983/84:16 s. 14 och 37 f.) anges 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 ser 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. Mäklaren kan således inte förlita sig enbart på säljaren beträffande de uppgifter som skall lämnas till en köpare om fastigheten utan måste bilda sig en egen uppfattning om fastigheten genom att undersöka den.

Av utredningen framgår att mäklaren X uppmanat köparen att besiktiga fastigheten och att en besiktning ägt rum. De fel anmälnaren påtalar finns i huvudsak dokumenterade i besiktningsprotokollet. Fastighetsmäklarnämnden anser inte att utredningen visar på omständigheter som borde ha föranlett mäklaren X att inför kontraktskrivningen vidta ytterligare åtgärder i detta avseende.

Mäklarens omsorgs- och upplysningsplikt i samband med besiktningen

Mäklaren X har i sitt yttrande till nämnden gjort gällande att den okulärbesiktning som utförs av sotare i samband med ordinarie sotningstillfälle skulle undanröja behov av provtryckning vid försäljning. Fastighetsmäklarnämnden anser att detta påstående kan starkt ifrågasättas. Det framgår visserligen av informationen på

Skorstensfejarmästarnas webbplats (skorstensfejare.se) att skorstensfejaren i samband med sotning gör en kontroll av brandskyddet i anslutning till objekten. Under rubriken Besiktning av eldstäder och rökkanaler finns emellertid också uppmaningen att vid en överlåtelse låta skorstensfejarmästaren undersöka eldstäder och skorstenar före köpet.

Mycket höga krav ställs på köparen vad gäller den undersökningsplikt som köpare av en fastighet har att göra. Normalt torde det åligga mäklaren att aktivt verka för att en besiktning kommer till stånd. Det är då viktigt att parterna uppmärksammas på eventuella begränsningar av besiktningen.

Skorsten, eldstäder och ventilationssystem ingår normalt inte i en s.k. jordabalksbesiktning. En särskild besiktning eller en provtryckning kan vara nödvändig för att konstatera brister i dessa delar av fastigheten. Av utredningen, främst skorstensfejarmästarens besiktningsbevis från den 2 mars 2001, framgår att rökkanalen från kaminen i den aktuella fastigheten var behäftad med allvarliga brister och att felen omfattade även den del av skorstenen som var ovan tak. Enligt köparen var en fungerande skorsten en av förutsättningarna för köpet. Utredningen visar att mäklaren X har varit införstådd med detta krav. Redan vid besiktningen den 14 juli 2000 framgick att skorstenen hade allvarliga skador. Med hänsyn till omständigheterna borde mäklaren X, enligt Fastighetsmäklarnämndens mening, i anledning av vad som framkom den 14 juli ha erinrat köparen om hennes undersökningsplikt och uppmanat henne att överväga ytterligare undersökningar. Mäklaren X skall meddelas varning för sina underlåtelser i dessa avseenden.

Utfästelser att avhjälpa fel i fastigheten

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Viktiga överenskommelser mellan parterna bör enligt Fastighetsmäklarnämndens praxis dokumenteras.

Anmälan och mäklaren X har i väsentliga delar lämnat samstämmiga uppgifter om att säljarens sambo gjort vissa åtaganden att avhjälpa fel i fastigheten. Av anmälan och uppgifter framgår emellertid att säljaren inte ansett sig vara förpliktad av de åtaganden sambon gjort. Det är, enligt Fastighetsmäklarnämndens mening, oklart vad den inlämnade fullmakten omfattar beträffande reparationsåtaganden och liknande förpliktelser.

Fastighetsmäklarnämnden finner att det ålegat mäklaren X att klargöra vilka reparationer säljaren åtagit sig att utföra och att verka för att överenskommelsen dokumenterades skriftligt. Genom att underlåta detta har mäklaren X handlat i strid med sina skyldigheter enligt 19 § fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning.

Säkerställande av köparens rätt

Fastighetsmäklarnämnden vill inledningsvis framhålla att det ligger i en mäklares omsorgsskyldighet att tillvarata såväl säljarens som köparens intresse. För att undvika framtida tvister är det viktigt att mäklaren följer upp reparationsåtaganden från säljarens sida i samband med tillträdet och att eventuella kvarstående brister slutligt regleras mellan parterna.

2002-03-20:5

Utredningen visar att säljarens åtagande tillkommit på mäklaren Xs initiativ. Han har därför haft ett särskilt ansvar för uppföljningen av åtagandet. Av mäklaren Xs egna uppgifter framgår att han inte kontrollerat med köparen utan endast antagit att hon informerat sig om att reparationerna utförts. Mäklaren X borde dock ha försäkrat sig om att säljare och köpare var överens om att säljaren utfört sitt reparationsåtagande på det sätt som avtalats och att förutsättningarna för köpet därmed var uppfyllda. Det är i detta sammanhang försvårande för mäklaren X att han inte reagerat och föreslagit åtgärder då säljaren inte förmått uppvisa det utlovade protokollet från sotaren i samband med köpets slutförande.

Påföljd

Mäklaren X har underlåtit att verka för dels en tillfredsställande undersökning av skorstenen från köparens sida, dels att en överenskommelse mellan säljaren och köparen om avhjälpande av fel dokumenterades. För detta skall han meddelas varning.

2002-03-20:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redovisning av deponerade klientmedel

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X har haft ett uppdrag att förmedla försäljningen av en villa-fastighet. Köpekontrakt tecknades den 28 augusti 1998. Säljaren har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklaren X och uppgett att hon inte fått någon hjälp att slutföra affären. Bland de handlingar som fogats till anmälan finns ett besiktningsprotokoll undertecknat den 8 januari 1999. Enligt protokollet kom parterna överens om att 50 000 kr av köpeskillingen skulle "frysas" på mäklarens klientmedelskonto till dess att godkända handlingar överlämnats till köparen. Köpebrev undertecknades den 8 januari 1999. Samma dag skedde tillträdet.

Twist har därefter uppstått mellan säljaren och köparen om vem som har rätt till de deponerade medlen.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och beträffande de deponerade medlen sammanfattningsvis anfört följande.

Säljaren har vid ett flertal tillfällen krävt att han skall utbetala det deponerade beloppet till henne. Köparna har hela tiden motsatt sig en sådan utbetalning och förklarat att beloppet i stället bör utbetalas till dem. Säljaren har även föreslagit att 25 000 kr av det deponerade beloppet skall utbetalas till henne och 25 000 kr till köparna. Dessa har förklarat att de inte accepterar detta förslag.

Han har inte utformat protokollet av den 8 januari 1999 eller den däri intagna överenskommelsen om deposition. Han har heller inte undertecknat protokollet eller

överenskommelsen. Vad han åtagit sig är att hålla pengarna deponerade på mäklarföretagets klientmedelskonto till dess att parterna är överens om till vem beloppet skall utbetalas. Parterna har olika uppfattning om hur överenskommelsen om deposition skall tolkas.

Säljaren har vid ett flertal tillfällen krävt att han skall utbetala det deponerade beloppet och därmed avsluta affären. Han har svarat att han inte kan betala ut det deponerade beloppet förrän parterna är överens om det eller det på annat sätt klarlagts till vem beloppet skall betalas.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Deponerade medel

Av utredningen i ärendet framgår att mäklaren X inte har medverkat vid utformningen av villkoren om depositionen. Han har kvitterat beloppet och det har deponerats på mäklarföretagets klientmedelskonto. Mäklaren X har emellertid inte dokumenterat villkoren för sitt åtagande beträffande dessa medel. 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 köpare eller säljare som kräver betalning har rätt till medlen. Mäklaren kan inte innehålla betalningen på den grunden att dennes rätt är vanskelig att bedöma. Den omständigheten att den andra parten också gör anspråk på betalning utgör inte någon grund för att innehålla betalningen till dess parterna inbördes slitit tvisten om bättre rätt till medlen. (Jfr HD:s dom 9 maj 2001, T 339-99) Mäklaren skall därför se till att det finns en klar och tydlig överenskommelse om hur och när de deponerade medlen skall utbetalas. Överenskommelsen om deposition av köpeskillingen är ett avtal mellan köparen, säljaren och mäklaren och skall bekräftas av samtliga tre parter. Överenskommelsen skall utformas så att mäklaren utifrån uppställda villkor skall kunna göra en självständig bedömning av vem som har rätt till medlen.

Övrigt

Vad som framkommit i ärendet i övrigt ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet kan därmed skrivas av med det påpekande som gjorts om de deponerade medlen.

2002-03-20:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om spekulantlista m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Den 28 september 2000 fick fastighetsmäklaren X vid mäklarföretaget A ett uppdrag att förmedla försäljningen av en bostadsrättslägenhet. Någon försäljning kom aldrig

2002-03-20:6

till stånd. Uppdragsgivaren har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklaren X och mäklarföretagets VD fastighetsmäklare Y. Hon har sammanfattningsvis uppgett följande.

Den första spekulantlista hon erhöll överensstämmer inte med den som hon senare erhöll och som kompletterats med telefonnummer. Hon har kontaktat de personer som finns på den senare listan. Två av dem uppgav att de tittat på lägenheten men inte lämnat något bud. Fyra uppgav att de vare sig tittat eller lämnat bud och en av dem kan inte ens minnas att hon ringt angående denna lägenhet. Beträffande den sjunde personen på listan fick hon endast tala med fadern som inte mindes om dottern varit i lägenheten. Han var dock helt säker på att hon inte lämnat något bud.

Mäklaren X har endast haft tre eller möjligen fyra visningar på tre månader. Mäklaren X har inte heller låtit henne ta del av resultaten av visningarna. Mäklaren Y har uppträtt arrogant och vilseledande då han försöker skrämja henne att tro att han skulle ha fortsatt rätt till provision i den händelse någon av spekulanterna efter avtalstidens slut skulle bli köpare.

Till anmälan har fogats de två breven med uppgift på spekulanter som uppdragsgivaren har erhållit. I det första brevet daterat den 17 januari 2001 finns följande text före de angivna namnen. ”Jag har haft följande spekulanter på Er lägenhet och vid försäljning till någon av nedanstående personer förbehåller jag mig rätten till provision.” Därefter finns nio personer angivna med namn. I det andra brevet daterat den 31 januari 2001 finns följande text. ”På uppdrag av mäklaren X översändes härmed lista avseende de spekulanter som visat intresse för ovan rubricerad lägenhet.” Under rubriken spekulantlista finns sju personer angivna med namn, adress och telefonnummer. Samtliga sju fanns med på den första listan.

Mäklaren X och mäklaren Y har tillbakavisat kritiken och i ett gemensamt yttrande i huvudsak uppgett följande.

Den spekulantlista som först presenterades innehöll namn på två personer med samma efternamn, vilka kontaktade mäklaren X och bad att få återkomma. De lämnade inte något telefonnummer och har därför inte kunnat tas med på den lista som innehåller telefonnummer och som har tillkommit sedan uppdragsgivaren begärt komplettering av den lista som hon först erhållit.

Kritiken att mäklaren X inte låtit uppdragsgivaren ta del av resultatet av visningarna tillbakavisas. Hon har blivit informerad om att ingen varit intresserad av att lämna bud.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Med fastighetsförmedling avses det arbete som går ut på att sammanföra uppdragsgivaren med en motpart som denne kan ingå avtal med. Det är alltid uppdragsgivaren som fattar beslutet om vem han vill sluta avtal med. Mäklaren får endast ge råd inför valet av avtalspart. Mäklarens omsorgsplikt omfattar således en skyldighet att för säljaren redovisa alla spekulanter som visat intresse för att förvärva det aktuella objektet. Av förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop.1994/95:14 s. 46) framgår att det inte finns någon skyldighet för mäklaren att redovisa personer som

varit i kontakt med mäklaren, men som förklarat sig sakna intresse av att förvärva objektet.

Situationen är dock annorlunda när mäklaren i samband med att uppdraget upphör utan att någon överlåtelse kommit till stånd för uppdragsgivaren redovisar vilka personer som mäklaren anser sig ha anvisat. En sådan spekulantlista är mer omfattande och ligger till grund för de ersättnings- anspråk som mäklaren kan komma att rikta mot uppdragsgivaren i anledning av en senare överlåtelse.

Mäklarens rätt till ersättning regleras i 21 - 23 §§ i fastighetsmäklarlagen. Bestämmelserna har med endast vissa språkliga justeringar överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena anförs följande (prop.1983/84:16 s. 45 - 46).

Vidare förutsätts för provision att det är mäklaren som har *anvisat* uppdragsgivaren dennes medkontrahent. Det räcker inte att mäklaren har tagit kontakt med medkontrahenten, utan det fordras dessutom att överlåtelsen har kommit till stånd genom att mäklarens verksamhet direkt eller indirekt har lett till underhandling mellan parterna. Mäklaren kan dock låta medkontrahenten själv ta kontakt med uppdragsgivaren. Det krävs inte att mäklaren har haft direkt kontakt med medkontrahenten. Avtalet behöver alltså inte ha upprättats av mäklaren. Det räcker att medkontrahenten t.ex. på grund av en annons har satt sig i förbindelse med mäklarens uppdragsgivare. T.o.m. en ännu mer indirekt anvisning har godtagits i praxis, nämligen när en av mäklaren anvisad spekulant i sin tur anvisar en person som utan mäklarens vidare medverkan köper fastigheten. Däremot är kravet på anvisning som regel inte uppfyllt, om mäklaren hänvisar till en spekulant som uppdragsgivaren redan känner till eller som är allmänt känd.

Av texten på spekulantlistan från den 17 januari 2001 framgår att den redovisar personer som mäklaren X haft som spekulanter och som hon anser sig ha anvisat i den bemärkelse som gäller för rätten till provision.

Vilket intresse de personer vars namn redovisats för uppdragsgivaren haft av att förvärva den aktuella lägenheten går inte att få fram av den utredning som presenterats. Fastighetsmäklarnämnden saknar dock anledning att ifrågasätta mäklaren Xs uppgift om att de tagit kontakt med henne angående lägenheten. Nämnden finner att utredningen visar att avsikten med bägge listorna har varit att klargöra för uppdragsgivaren vilka personer hon inte kunde sälja till utan att det kunde aktualisera provisionskrav från mäklaren X. Det har därför inte varit fel av mäklaren X att för uppdragsgivaren redovisa dessa personer. Mot bakgrund av vad mäklaren X uppgett om den information som därutöver lämnats till uppdragsgivaren om resultatet av visningarna finner nämnden att de aktuella listorna inte innehållit oriktiga uppgifter. Huruvida dessa personers kontakt med mäklaren X innebär att hon anses ha rätt till provision om uppdragsgivaren säljer till någon av dem är en civilrättslig fråga som ligger utanför nämndens bedömning.

Vad som i övrigt framkommit ger inte heller belägg för att mäklaren X eller mäklaren Y agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Ärendet kan därför skrivas av.

2002-03-20:7

2002-03-20:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga huruvida mäklares lämplighet kan ifrågasättas i anledning av hur ett konsultuppdrag utförts

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har fastighetsmäklaren X kritiserats för det sätt på vilket han upprättat en kalkyl då han var konsult vid bildandet av en bostadsrättsförening.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och begärt att anmälan skrivs av på formella grunder eftersom den inte rör ett förmedlingsuppdrag.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

För att en fastighetsmäklare skall bli registrerad krävs att han skall uppfylla vissa krav enligt 6 § fastighetsmäklarlagen. Ett av dessa krav är att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare (6 § första stycket 5). Fastighetsmäklarnämnden skall enligt 8 § återkalla registreringen för den mäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. I förarbetena till lagen (prop. 1994/95):14 s. 66) uttalas bl.a. följande. Liksom tidigare är inte avsikten att prövningen av den personliga lämpligheten skall ta sikte på sökandens fallenhet för mäklaryrket. Det i punkt 5 införda redbarhetsrekvisitet är avsett att markera att prövningen i stället skall 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.

Uppgifter om en mäklare som kommer till Fastighetsmäklarnämndens kännedom genom en anmälan eller på annat sätt kan således ge nämnden anledning att agera även om dessa uppgifter inte har något samband med 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 kan det läggas till grund för en bedömning av mäklarens allmänna lämplighet.

Uppgifterna i anmälan ger inga belägg för att mäklaren X agerat på något sätt som ger anledning att ifrågasätta hans lämplighet som fastighetsmäklare. Ärendet skall därför avskrivas.

2002-03-20:8**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om boendekostnadskalkyl, depositions villkor, objektsbeskrivning m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklaren X för dennes agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag. Anmälarna har gjort gällande att mäklaren X brustit vad gäller att tillvarata såväl köparens som säljarens intressen. Anmälarna har sammanfattningsvis anfört följande.

Mäklaren X har inte på ett tillfredsställande sätt varit dem behjälplig vid utformningen av en villkorsklausul i köpekontraktet. Köpekontraktet har utformats på ett för köparen ofördelaktigt sätt. Mäklaren X har inte heller varit tillräckligt tydlig i sin information om fastighetens skick. De utsattes för påtryckningar och konstruerad tidspress.

Fastighetsmäklarnämnden har vid granskning av handlingarna i ärendet funnit följande.

Av § 3 i köpekontraktet från den 21 juni 2001 framgår att fastigheten är belastad med en nyttjanderätt, vilket inte framgår av objektsbeskrivningen. I § 15 anges att särskilt uppdragsavtal om deposition av handpenningen skall träffas om köpeavtalet är beroende av tillagt villkor. I § 14 finns särskilt villkor angivet. Depositionsavtal saknas bland de bifogade handlingarna. Handpenningen skulle enligt köpekontraktet betalas senast den 29 juni 2001. Boendekostnadskalkyl saknas och något avstående finns inte heller ingivet.

Mäklaren X har anfört följande.

Det upprättades aldrig någon boendekostnadskalkyl eftersom köparna klart visade att detta inte önskades. Han beklagar att han inte ordnade något skriftligt avstående från boendekostnadskalkyl. Han beklagar även att han aldrig såg till att depositionsavtalet blev underskrivet. Någon handpenning betalades dock aldrig in eftersom anmälarna hävde köpet.

Vad gäller skriftlig information om nyttjanderätten som belastar fastigheten presenterar han alltid ett utdrag ur Centrala Fastighetsregistret till både köpare och säljare.

Mäklaren X har till sitt yttrande fogat ett fax från säljarna. Där står bl.a.: ”Vår mäklare mäklaren X frågade [köparna] 2 gånger under kvällen om boendekalkyl och finansiering första gången inget svar vid upprepad fråga var svaret att det var redan ordnat”.

2002-03-20:8

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden finner att vad som anförts i anmälan inte ger anledning till någon åtgärd. Nämnden har i övrigt funnit följande.

Boendekostnadskalkyl

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall mäklaren innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader. I förevarande fall finns ingen skriftlig boendekostnadskalkyl. Mäklaren X har dock presenterat ett intyg från säljarna som bekräftar att han fått ett muntligt avstående. Fastighetsmäklarnämnden får dock påpeka att ett avstående från boendekostnadskalkyl enligt nämndens mening kräver en uttrycklig handling från köparens sida. Ett avstående bör därför ske skriftligen i en separat upprättad handling.

Depositionsavtal

Genom att inte se till att ett depositionsavtal skrevs har mäklaren X frångått vad som avtalats i köpekontraktet. Handpenningen skulle dock betalas först senare. Någon handpenning betalades aldrig in eftersom köpet hävdades dagen innan det datum då den senast skulle betalas. Mäklaren X har således haft möjlighet att komplettera kontraktet med ett depositionsavtal innan handpenningen erlades. Hans förseelse får därför anses vara ringa.

Nyttjanderätt

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

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall, när förmedling avser fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning över fastigheten före köpet. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som angetts i 17 § samt uppgifter om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt. Den s.k. objektsbeskrivningen av fastigheten skall alltså innehålla vissa i lagen specificerade uppgifter som skall sammanställas i en beskrivning. Det är således inte tillräckligt om alla relevanta uppgifter visserligen funnits tillgängliga för köparen men att det krävs att denne tagit del av flera olika handlingar för att erhålla erforderlig information.

Vad gäller uppgiften om nyttjanderätten anser Fastighetsmäklarnämnden att mäklaren X inte genom att förevisa ett utdrag från Centrala Fastighetsregistret kan anses ha fullgjort sin skyldighet att i den skriftliga beskrivningen av fastigheten lämna uppgift om belastning på fastigheten. För detta skall han meddelas varning.

Påföljd

Mäklaren X skall meddelas varning för bristen i objektsbeskrivningen.

2002-03-20:9**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklares upplysningsplikt m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Köparna till en tomträtt har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot fastighetsmäklaren X. De anser att han agerat partiskt och att han undanhållit viktig information. De har sammanfattningsvis anfört följande.

När de för första gången använde duschen på övre våningen visade det sig att vattenledningarna i huset var uttjänta och att vattnet rann rakt igenom innertaket ner i undervåningen. Det har även kommit fram att säljaren under pågående försäljningsprocess erhållit ersättning från sitt försäkringsbolag för en vattenskada i badrummet på övre våningen. Det fanns således två allvarliga skador i fastigheten som varken mäklaren eller säljaren informerat om.

I det prospekt som mäklaren X använde sig av vid försäljningen fanns inget skrivet om renoveringsbehov. Detta har inte heller vid något tillfälle under affärsprocessen påtalats av mäklaren eller säljaren. Huset var dessutom ”varudeklarerat”.

De har av säljaren i efterhand fått en kopia på ett prospekt där det påpekas att det finns renoveringsbehov i badrummet. Mäklaren har alltså utformat två prospekt.

De anser att mäklaren X i samförstånd med säljaren aktivt och medvetet undanhållit dem information om fastighetens skick, att han aktivt givit dem missledande information och därmed aktivt tagit ställning för säljaren.

De har till sin anmälan fogat kopia av det prospekt de erhöll vid visningen samt en kopia av det prospekt som säljarna senare delgav dem.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken. Han har i sammandrag uppgivit följande.

Han upprättade en objektsbeskrivning som säljaren godkände. Vid besiktningen som skedde därefter klagade besiktningsmannen bl.a. på altangolvet och badrummet. Han valde då att skriva in detta i objektsbeskrivningen. ”Teoretiskt sett kan köparen ha fått en kopia på det första exemplaret...”.

Vid den andra visningen eller i samband med att budgivningen startade fick samtliga intressenter ta del av besiktningsprotokollet. Oavsett vad som står i den objektsbeskrivning som anmälarna fått torde de på ett tidigt stadium förstått att bl.a. badrummet var dåligt.

Mäklaren X har till sitt yttrande fogat kopior av uppdragsavtal, objektsbeskrivning, besiktningsprotokoll, köpekontrakt med tillägg samt köpebrev.

2002-03-20:9

Enligt uppdragsavtalet skall provision "utgå med 0 kronor på köpeskillingen upp till 3 500 000 kronor: På överstigande del utgår arvode med 20 % inkl moms, dock maximalt 5 % på köpeskillingen".

Fastighetsmäklarnämnden förelade mäklaren X att yttra sig över provisionsvillkoren och hur utgångspriset på den aktuella fastigheten hade beräknats.

Mäklaren X har uppgivit att säljaren bestämde utgångspriset men att han själv hade den uppfattningen att försäljningspriset skulle komma att bli betydligt högre. Han förespråkar ett lågt utgångspris på grund av att det ger en större "marknadsundersökning" samt för att de flesta köpare är inställda på budgivningar.

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

I andra meningen har slagits fast en skyldighet för mäklaren att *verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar uppgifter om fastigheten* som kan antas vara av betydelse för köparen. Bestämmelsen skall ses mot bakgrund av att mäklaren, som nyss berörts, inte skall ha någon skyldighet att mera ingående undersöka fastighetens storlek och faktiska skick. Någon undersökningsplikt gäller inte heller generellt beträffande sådana rådighetsinskränkningar som kan framkomma genom kontroll av plan- och byggnadsbestämmelser. Mäklaren bör klargöra för säljare och köpare vad som gäller enligt jordabalken och andra bestämmelser och aktivt påverka dem att undanröja missförstånd och oklarheter rörande fastigheten. Det ligger i sakens natur att mäklarens verksamhet i detta hänseende främst inriktas på säljaren som ju är den som sitter inne med de största kunskaperna om fastigheten. Mäklaren bör givetvis också upplysa köparen om vikten av att denne själv undersöker fastigheten.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar inledningsvis att den objektsbeskrivning som mäklaren X tillsänt nämnden är identisk med den som anmälnaren erhöll inför sitt köp. Den saknar information om såväl altangolv som att renoveringsbehov föreligger för badrummet.

2002-03-20:10

Av utredningen i ärendet framgår att mäklaren X uppmärksammats på att renoveringsbehov förelåg för bl.a. badrummet. Enligt mäklaren Xs egen utsago lades detta därför till i objektsbeskrivningen. Anmälarna har inte fått ta del av den ändrade objektsbeskrivningen.

Fastighetsmäklarnämnden saknar möjlighet att närmare utreda vilken information som köparna fått om fastighetens skick och om sin undersökningsplikt. De har dock gått igenom besiktningssprotokollet där det bl.a. anges att otätheter finns vid rör-genomgång i badrummet. Med anledning av de brister som påpekats av besiktningssmannen sänktes köpeskillingen.

Fastighetsmäklarnämnden finner inte belägg för att mäklaren X agerat i strid med fastighetsmäklarlagen.

Mäklaren X har i objektsbeskrivningen och i uppdragsavtalet angivit ett utgångspris som är lägre än det pris han själv ansett vara troligt att säljaren skulle kunna få ut för huset. Utgångspriset ligger dessutom lägre än den summan som är förutsättningen för att han skulle erhålla provision överhuvudtaget.

Fastighetsmäklarnämnden har i ett tidigare beslut (dnr ---) påpekat att det strider mot god fastighetsmäklarsed att i marknadsföringen av ett objekt ange ett pris som väsentligt understiger det beräknade marknadsvärdet.

Med detta påpekande kan ärendet skrivas av från vidare handläggning.

2002-03-20:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om objektsbeskrivning, boendekostnadskalkyl m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan mot mäklaren X. Anmälaren har uppgivit att hon inför köpet av en andel i en bostadsförening inte fått adekvat information om möjligheten att belåna den aktuella lägenheten och att hon inte heller fått någon boendekostnadskalkyl.

Mäklaren X har i sammandrag anfört följande.

Han marknadsförde andelsrätten på sedvanligt sätt och bland de första som anmälde intresse fanns anmälaren. Vid visningen redogjorde han muntligen för föreningens ekonomi och dess inställning till pantsättning av andelsrätter. Han har tidigare varit involverad i affärer rörande andelsrätter i den aktuella föreningen och känner därför väl till att den anser att pantsättning inte är möjlig. Han redogjorde även för de grundläggande skillnaderna mellan bostadsföreningar och bostadsrättsföreningar. Stadgar och årsredovisning hölls tillgängliga under visningen.

2002-03-20:10

Han bestrider uppgiften om att anmälaren inte erhållit någon boendekostnadskalkyl. Han har inte kunnat återfinna någon kopia av kalkylen i sin akt. Anmälaren har dock vid undertecknandet av köpeavtalet samtidigt med sin underskrift bekräftat att hon mottagit sådan kalkyl.

Mäklaren X har till sitt yttrande fogat skrivelser från två personer som vid sidan av anmälaren var spekulanter och som deltog i budgivningen.

Fastighetsmäklarnämnden har granskat till ärendet fogade handlingar.

I objektsbeskrivningen finns rubriken Bostadsrätt vid uppgiften om lägenhetens beteckning. Vid rubriken Objektstyp anges: "Bostadsförening". Vid rubriken Pantsättning anges: "Bostadsrätten är ej pantsatt".

I överlåtelseavtalet finns bl.a. följande villkor: "Säljaren garanterar att andelsrätten på tillträdesdagen inte är pantsatt för andra lån än de som köparen enligt § 1 skall överta betalningsansvar för ..." (§ 8). Enligt § 1 skall betalningen ske kontant. Sist i avtalet och på samma sida som parternas underskrift finns följande text i med "Bilaga" markerad ruta "Köparen har tagit del av för andelsrätten av fastighetsmäklaren upprättad objektbeskrivning och boendekostnadskalkyl".

I de av mäklaren X bifogade skrivelserna uppger spekulanterna var för sig att de var på visning av lägenheten och att de då fick information om skillnaderna mellan bostadsförening och bostadsrättsförening. De uppger vidare att de informerades om problem vid belåning samt erbjöds boendekostnadskalkyl.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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 - den muntliga såväl som den skriftliga - till potentiella köpare.

Objektsbeskrivning och överlåtelseavtal

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Paragrafen motsvarar 9 § lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till denna (prop. 1983/84: 16 s. 36) anförs följande.

Innebörden av den föreskrivna *omsorgsplikten* kan variera allt efter arten av det aktuella uppdraget. Beträffande det normala förmedlingsuppdraget förutsätts att mäklaren visar den omsorg och fullgör de plikter i övrigt som seriösa fastighetsmäklare i allmänhet iakttar. Detta betyder i första hand att mäklaren skall fullgöra de förpliktelser som följer av lagens bestämmelser. Härtill kommer att det enskilda uppdraget kan innebära en skyldighet för mäklaren att utföra också andra åtgärder, vare sig detta uttryckligen har överenskommit eller på grund av särskilda förhållanden får anses ligga i uppdraget.

I objektsbeskrivningen anges i första rubriken att det är en bostadsrätt. Som objektstyp anges "Bostadsförening". Det anges dock även att "Bostadsrätten är ej pantsatt". Objektsbeskrivningen ger sammantaget ett intryck av att det rör sig om en bostadsrätt och att pantsättning är möjligt. Villkoret i överlåtelseavtalets § 8 ger även det intryck av att lägenheten kan pantsättas. Av mäklaren Xs uppgifter framgår att

föreningen dock anser att det inte är möjligt. Utformningen av objektsbeskrivningen och villkoret ger därför en missvisande bild av den lägenhet mäklaren X förmedlat. För detta skall han kritiseras.

Boendekostnadskalkyl

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader, en s.k. boendekostnadskalkyl.

Bestämmelsen om en individuellt utformad boendekostnadskalkyl är i princip ovillkorlig och kan enligt Fastighetsmäklarnämndens mening frångås endast om köparen uttryckligen avstått därifrån. Det ankommer på mäklaren att visa att en boendekostnadskalkyl har tillhandahållits och att den är individuellt utformad.

Köparen har i sin anmälan gjort gällande att hon inte erhållit någon boendekostnadskalkyl. Mäklaren X har bestritt detta och hänvisat till att köparen enligt köpeavtalet har tagit del av en kalkyl. Genom att mäklaren X inte kunnat visa upp någon kopia av kalkylen har han emellertid inte kunnat visa att kalkylen varit individuellt utformad. Fastighetsmäklarnämnden utgår därför från att mäklaren X inte tillhandahållit köparen någon individuellt utformad boendekostnadskalkyl. Förseelsen motiverar varning.

Övrigt

Vad som i övrigt kommit fram i ärendet föranleder ingen åtgärd.

Påföljd

Fastighetsmäklarnämnden har funnit att mäklaren X inte har tillhandahållit köparen någon individuellt utformad boendekostnadskalkyl. För detta skall han meddelas varning.

2002-04-17:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares upplysningsskyldighet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden, som avslår mäklaren Xs framställan om att hon och anmälan skall få lämna muntliga uppgifter inför nämnden, avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklaren X har förmedlat en försäljning av en fastighet. Köparen har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklaren X. I anmälan görs bl.a. gällande att mäklaren X har lämnat ofullständiga uppgifter till köparen om den servitutsrätt som hör till fastigheten.

2002-04-17:1

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och därvid bl.a. uppgivit att hon i samband med köpekontraktets undertecknande redogjort för servitutets innebörd för köparen.

Mäklaren X har i en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden anhållit om att hon och anmälaren skall få komma tillstådes och muntligen lägga fram sin sak vid sammanträde inför nämnden samt att de dessförinnan bereds möjlighet att avge bevisuppgift.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 14 § första stycket förvaltningslagen (1986:223) föreskrivs att en part som vill lämna muntliga uppgifter i ett ärende som avser myndighetsutövning skall få tillfälle till det, om det kan ske med hänsyn till arbetets behöriga gång. Enligt andra stycket bestämmer myndigheten i andra fall om handläggningen skall vara muntlig. Myndigheten skall särskilt beakta att muntlig handläggning kan underlätta för enskilda att ha med den att göra. Fastighetsmäklarnämnden anser att handläggningen av tillsynsärenden i nämnden i princip skall vara skriftlig; annat är knappast möjligt inom ramen för nämndens arbetsformer och resurser. Av fastighetsmäklare bör i regel kunna krävas att de skriftligen kan föra sin talan. Nämnden finner inte skäl att i detta fall frångå den angivna principen och avslår mäklaren Xs framställan. I ärendet företräds mäklaren X och anmälaren för övrigt av ombud.

I ärendet står uppgift mot uppgift. Med anledning härav och vad som i övrigt framkommit av utredningen finner Fastighetsmäklarnämnden att det inte finns belägg för att mäklaren X skulle ha brustit i sin skyldighet att upplysa köparen om servitutets innebörd.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar dock att vid marknadsföringen av fastigheten i tidningsannons har angivits ”Underbart f.d. fiskareboställe m brygga o sjöbod 250 m från husen”. I objektsbeskrivningen har bl.a. angivits ”Egen brygga vid havet” och ”Egen brygga och badstrand med sandbotten”. Vidare finns i beskrivningen uppgift om att förmånsservitut föreligger för brygga och vissa andra anläggningar.

En fastighetsmäklare ansvarar för de handlingar som upprättas i samband med en förmedling av en fastighet. Fastighetsmäklarnämnden finner att fastigheten marknadsförts på ett sätt som kan skapa oklarhet om servitutets omfattning. Nämnden får därför påpeka att en mäklare måste vinnlägga sig om att utforma sina handlingar på ett klart och entydigt sätt. Med detta påpekande kan ärendet skrivas av från vidare handläggning.

En ledamot är skiljaktig och anför följande.

Mäklaren X har i tidningsannonsen för fastigheten och i objektsbeskrivningen lämnat uppgifter om att en ”egen” brygga och en sjöbod ingick i fastigheten. Uppgifterna måste anses vara väsentliga för den aktuella fastigheten. Bryggan och sjöboden avsåg dock endast ett förmånsservitut, varför beskrivningen i detta avseende var vilseledande. Jag anser att förfarandet strider mot god mäklarsed och att det motiverar en varning.

2002-04-17:2**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om skriftligt uppdragsavtal samt provisionskrav****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har mäklaren X kritiserats för att han enligt anmälarna påbörjat annonsering av en fastighet utan att ha något skriftligt uppdragsavtal samt för att han krävt provision trots att han inte har anvisat de spekulanter de har på fastigheten.

Mäklaren X har yttrat sig och bl.a. anfört följande. Anmälarna köpte ett hus via honom och i samband med att köpekontraktet undertecknades fick han i uppdrag att sälja deras villa. Eftersom säljaren av den fastighet de köpte skulle komma in på hans kontor och underteckna kontraktet var de överens om att de skulle komma och underteckna förmedlingsuppdraget samtidigt som de hämtade sitt köpekontrakt. De önskade att han omgående skulle börja försäljningen av deras villa. Han ringde och meddelade att köpekontraktet var undertecknat och att de skulle hämta detta och underteckna förmedlingsuppdraget, samtidigt som han satte ut deras hus till salu. Han beklagar att han inte uppmärksammat att anmälarna varken hämtat köpekontraktet eller undertecknat förmedlings- uppdraget.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning*Uppdragsavtalet – skriftlighetskrav*

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Bestämmelserna är tvingade i konsumentförhållande. Med skriftlighetskravet uppnås bl.a. att uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren klargör att ett avtal verkligen har träffats samt uppdragsavtalets närmare innehåll. Genom att marknadsföra fastigheten utan att ha ett skriftligt avtal med anmälaren har mäklaren X åsidosatt en tvingande regel i fastighetsmäklarlagen oavsett vilket uppdrag han kan ha haft genom muntlig överenskommelse. Förseelsen motiverar i sig varning.

Provisionskravet

Om en mäklare har eller har haft ett förmedlingsuppdrag har mäklaren rätt till provision om objektet säljs till någon som kommit i kontakt med säljaren genom mäklarens förmedling. Detta gäller även om själva försäljningen sker utan mäklarens medverkan. Mäklaren X har uppgett att han haft ett muntligt uppdrag att förmedla fastigheten. Fastighetsmäklarnämnden saknar belegg för att hävda att så inte varit fallet och att hans krav på provision varit oberättigat.

Påföljd

Mäklaren X skall meddelas varning. Mäklaren X meddelades i beslut den 29 oktober 1997 varning då han förmedlat en fastighet utan att ha upprättat ett uppdragsavtal.

2002-04-17:3

Hans förseelse är därför särskilt allvarlig och Fastighets- mäklarnämnden kommer att närmare följa upp hans förmedlingsverksamhet och kontrollera att han följer fastighetsmäklarlagens bestämmelser och god fastighetsmäklarsed.

2002-04-17:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet och lämplighet samt underlåtenhet att tillhandahålla Fastighetsmäklarnämnden begärda handlingar

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden återkallar mäklaren Xs registrering. Beslutet gäller omedelbart.

Bakgrund

Mäklaren Xs agerande i två olika förmedlingsuppdrag har anmälts till Fastighetsmäklarnämnden, ärende 1 och ärende 2. Nämnden har i anledning av dessa anmälningar vidtagit vissa tillsynsåtgärder. Bl.a. har uppgifter inhämtats från kronofogdemyndigheten. Enligt dessa var mäklaren X den 13 november 2000 restförd i allmänna mål med 76 065 kr och i enskilda mål med 55 918 kr. Han försattes i personlig konkurs 1995 som avslutades maj 1995.

Mäklaren X har yttrat sig över tillsynsärendet 1 samt om skuldsättningen hos kronofogdemyndigheten. Han har bl.a. anfört att anledningen till att han legat efter med reglering av skulderna är att november/december är en fastighetsmäklares sämsta tid på året. Han har tidigare på grund av skilsmässa sålt sin fastighet och lägenhet med fallande fastighetspriser.

Vid förnyad kontroll har kronofogdemyndigheten uppgett att mäklaren X den 25 mars 2002 var restförd i allmänna mål med 138 787 kr och i enskilda mål med 60 815 kr.

För att få en uppfattning om mäklaren Xs verksamhet som mäklare har mäklaren X den 26 april 2001 förelagts att inkomma med kopior av samtliga handlingar för fem specificerade förmedlingsuppdrag samt yttra sig över anmälan i ärende 2. Mäklaren har inte hört av sig till Fastighetsmäklarnämnden och följaktligen heller inte lämnat in begärda handlingar.

Mäklaren X påmindes den 17 augusti 2001 och förelades att inkomma med begärda handlingar samt yttra sig över ärende 2 och den ökade skuldsättningen hos kronofogdemyndigheten. Mäklaren X uppmärksammades på att den som inte följer en anmaning att lämna uppgifter i ett tillsynsärende riskerar avregistrering.

Mäklaren X påmindes ytterligare i rekommenderad försändelse den 30 november 2001 och den 15 januari 2002. Mäklaren X har inte hört av sig. Den 18 februari 2002 erhöll Fastighetsmäklarnämnden från posten i Malmö påskrivet mottagningsbevis som utvisar att mäklaren X mottagit nämndens försändelse.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 6 § första stycket 5 fastighetsmäklarlagen (1995:400) krävs, för att en fastighetsmäklare skall bli registrerad, att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 66-67) skall prövningen av den personliga lämpligheten ta sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet motsvarar de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter. Underlåten betalning av skulder eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden kan ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Enligt 8 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte uppfyller kraven i 6 § eller handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen. En registrerad fastighetsmäklare är enligt 7 § skyldig att låta Fastighetsmäklarnämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen. I prop. 1994/95:14 s. 70 anförs följande.

Enligt 7 § andra stycket är en mäklare skyldig att dels låta tillsynsmyndigheten granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten, dels lämna de uppgifter som behövs för tillsynen. Den som inte följer en anmaning att lämna uppgifter eller som vägrar att låta Fastighetsmäklarnämnden ta del av handlingar i tillsynsärendet riskerar avregistrering. Eftersom utredningen i tillsynsärendet i ett sådant fall hindras, måste ett beslut helt eller delvis fattas på formella grunder.

En avregistrering kan naturligtvis i en del fall, beroende på tillsynsärendets art, framstå som en omotiverat sträng reaktion på exempelvis en mäklares ovilja att besvara tillsynsmyndighetens föreläggande. När en mäklare vägrar att samarbeta i ett tillsynsärende bör dock som regel en avregistrering ske. Den principen bör tillämpas enhetligt och oberoende av vad som i tillsynsärendet läggs mäklaren till last. En så pass sträng hållning skall ses mot bakgrund av att en fungerande tillsynsverksamhet i hög grad är beroende av att utredningen i tillsynsärenden kan bedrivas skyndsamt och att beslut inte onödigtvis fördröjs.---

Att inte besvara ett föreläggande från tillsynsmyndigheten får nämligen anses stå klart i strid med god fastighetsmäklarsed.

Mäklaren Xs skuldsättning hos kronofogdemyndigheten och ovilja att efterkomma Fastighetsmäklarnämndens förelägganden gör att annan påföljd än avregistrering inte kan komma ifråga.

2002-04-17:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgifter i objektsbeskrivningen m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från köparen av en avstyckad fastighet som i första hand gjort gällande att fastighetsmäklaren X inte lämnat

2002-04-17:4

information i olika avseenden beträffande den förmedlade fastigheten. Av anmälan framgår att fastigheten först sålts ostyckad "med lantmäteriets uppgifter som grund". Mäklaren X hade även detta förmedlingsuppdrag. De som då köpte fastigheten hade för avsikt att stycka den och behålla avstyckningen. Den nu aktuella förmedlingen avser den resterande fastigheten med huvudbyggnad.

Anmälaren har i huvudsak anfört följande.

Mäklaren X har underlåtit att informera om förhållanden som rör el- och vattenförsörjningen. Visningen av fastigheten gjordes för övrigt av den ursprunglige ägaren, inte av mäklaren X själv. Köpekontraktet skrevs i mars 2001 men avstyckningen ägde rum i slutet av april. Säljarna blev lagfarna ägare till fastigheten först den 23 maj 2001 då de också tog ut nya pantbrev. Vilande lagfart borde ha sökts för honom. Säljarna har utnyttjat situationen genom att "belåna huset upp till 4 miljoner". Efter kontraktsskrivningen och delningen av tomten har flera oklarheter uppkommit mellan parterna. Brunnen ligger efter avstyckningen på säljarnas fastighet. Mäklaren X har skrivit in ett servitut i köpekontraktet på ett så luddigt sätt att det inte framgår att han har ensamrätt till den befintliga brunnen och utrustningen. Mäklaren X har underlåtit att ta fram sotarintyg, sophanteringsavgifter, slamsugningskostnad, ritningar och elmätarställning. Mäklaren X kom ensam till kontraktsskrivningen. Efter undertecknandet ville mäklaren X att han skulle underteckna en "frågelista" som besvarats av den ursprunglige ägaren. Mäklaren X har uppgivit fel adress till säljarna för att han skulle tro att säljarna var lagfarna ägare redan vid kontraktstillfället. Av lantmäteriets handlingar framgår att boytan var 88 kvadratmeter och biytan 25 kvadratmeter (totalt 113 kvadratmeter). Totalytan i det hus anmälaren köpte har angivits till 150 kvadratmeter. Förklaringen är att mäklaren X och säljarna lagt till ett "svartbygge" i totalytan. Dessutom är uppgiften i objektsbeskrivningen om att köksluckorna består av ädelträ felaktig. I verkligheten är de utförda i plastlaminat. Kyl och frys skulle vara från 2000 men är i själva verket från 1976. I följdaffären avseende förmedlingen av hans egen fastighet har mäklaren X felaktigt angivit tillträdet till den 3 augusti 2001 trots att parterna var överens om den 1 augusti. Mäklaren X har, sedan köparen av fastigheten erlagt handpenning, omedelbart lyft sin provision. Han har dessutom tillskansat sig räntan på den handpenning som inbetalades. Enligt uppdragsavtalet var provisionen förfallen till betalning först vid anfordran. Vidare har mäklaren X uppträtt mycket arrogant, nonchalant och nedsättande. Köpekontraktet bevittnades först i samband med köpebrevets undertecknande.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och anfört följande.

Beträffande frågan om ränta på deponerat belopp är detta i första hand en fråga mellan honom och säljarna. De har inte haft något att erinra. Han har inte något att tillägga mer än att affären utfördes på ett juridiskt korrekt sätt. Köparen, numera anmälaren, var så nöjd att han blev tillfrågad om han önskade sälja köparens fastighet.

Mäklaren X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran skickat in dokument som rör förmedlingen. Av den objektsbeskrivning som mäklaren X inlämnat framgår att säljarna angivits som lagfarna ägare till fastigheten. På nämndens begäran har mäklaren X lämnat följande förtydliganden.

I köpekontraktet anges endast vem som är säljare, inte vem som är lagfaren ägare. Då köpebrevet upprättades hade säljarna också hunnit bli lagfarna ägare. Den objektsbeskrivning som ingivits i ärendet motsvarar köparens exemplar i samband med kontraktskrivningen. Det är ett problem att programvaran inte tillåter att formuleringen "lagfaren ägare" byts ut mot "säljare" alternativt "blivande lagfaren ägare" eller annan text.

I depositionsavtalet, som inlämnats av mäklaren X, finns bl.a. följande villkor: "Ränta på handpenningen utgår med motsvarande ränta som erhålles på klientmedelskontot och tillfaller mottagaren vid redovisningen. Ränta understigande 100 kronor redovisas ej". I § 13 i köpekontraktet finns följande tillägg: "är att köparen och säljaren, tillsammans med fastighetsmäklaren på bästa sätt medverkar till att a) Säljaren skall få möjlighet ... till ett inskrivande av servitut när det gäller en båtbygga... b) Säljaren lovar, att på intet sätt förhindra köparen att få ett servitut när det gäller dragning av VA ledningar till det kommunala ledningsnätet. Dessutom skall köparen få rätt till ett inskrivet servitut när det gäller rätten att fortsättningsvis ta sitt hushållsvatten från den brunn som efter avstyckningen kommer att ligga på köparens fastighet". Vid rubriken Handlingar i köpekontraktet finns uppgift om att köparen har "separat erhållit, tagit del av och är införstådd med" bl.a. planritningar och kopia av tomtkarta. Skriftligt avstående från boendekostnadskalkyl, undertecknat av köparen den 2 mars 2001, har också bifogats.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Objektsbeskrivningen

Av 17 och 18 §§ fastighetsmäklarlagen följer att en objektsbeskrivning bl.a. skall innehålla uppgift om vem som har rätt att förfoga över fastigheten. I den objektsbeskrivning som mäklaren X skickat in till Fastighetsmäklarnämnden anges säljarna som lagfarna ägare. Vid tiden för visningen och kontraktskrivningen var emellertid den ursprungliga ägaren lagfaren ägare för fastigheten. Enligt uppgift från anmälan erhöll säljarna lagfart först den 23 maj 2001. Mäklaren X har anfört att hans dataprogram inte gör det möjligt att rätta denna uppgift i objektsbeskrivningen.

Fastighetsmäklaren ansvarar för de dokument som upprättas i samband med en förmedling. Tekniska hinder och liknande föranleder inte någon annan bedömning. Uppgiften i objektsbeskrivningen om att säljarna var lagfarna ägare är felaktig. Förseelsen kan emellertid med hänsyn omständigheterna, främst att säljarna hade rätt att förfoga över fastigheten, anses som ringa.

Boendekostnadskalkyl och ritningar m.m.

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall en mäklare vid förmedling av fastigheter som en enskild konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader. Av denna s.k. boendekostnadskalkyl skall bl.a. framgå normala driftkostnader som värme, vatten, avlopp, sotning, sophämtning och försäkring. Av utredningen framgår att köparen skriftligt avstått från sin rätt att erhålla en sådan kalkyl. Av kontraktet framgår att köparen erhållit bl.a. planritningar och kopia av tomtkarta. Anmälan föranleder inte någon kritik i denna del.

2002-04-17:5

Tillägg till kontraktet - servitut

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelser. Det är inte utrett vilka intentioner parterna haft med det aktuella servitutsavtalet avseende brunnen. Fastighetsmäklarnämnden saknar belägg för att mäklaren X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter i detta avseende genom utformningen av det aktuella villkoret.

Ränta på handpenning

Parterna har i depositionsavtalet särskilt reglerat frågan om ränta på handpenningen. Fastighetsmäklarnämnden saknar belägg för att mäklaren X skulle ha hanterat handpenningen på annat sätt än som avtalats mellan parterna.

Mäklarens omsorgs- och upplysningsplikt

Vad anmälaren i övrigt anfört ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Vid en samlad bedömning finner Fastighetsmäklarnämnden att ärendet kan avskrivas.

2002-04-17:5

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Ärendet avskrivs från vidare handläggning med det påpekande som har gjorts i bedömningen.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har vid rutinkontroller uppmärksammats på att fastighetsmäklaren X dömts för bokföringsbrott, olaga hot och hot mot tjänsteman.

Av dom från Svea hovrätt den 23 oktober 2000, som gäller bokföringsbrott och som vunnit laga kraft, framgår att den brottslighet mäklaren X befunnits skyldig till avser tiden 1 mars 1995 till 3 maj 1996. Påföljden bestämdes till villkorlig dom och dagsböter. Enligt hovrättens domskäl drevs den aktuella taxirörelsen formellt av annan person men mäklaren X ansågs ha varit företrädare för rörelsen. Han ansågs därmed ha haft att svara för att bokföringsskyldigheten fullgjordes. Brottet kunde med hänsyn till beloppet och till att åsidosättandet skett uppsåtligt och systematiskt, enligt hovrätten, inte anses som ringa.

Solna tingsrätt har den 26 september 2001 dömt mäklaren X till två månaders fängelse för olaga hot och hot mot tjänsteman bl.a. i samband med ett polis-ingripande. Brotten är begångna i juli 2000. Av domslutet framgår att mäklaren X även dömts att betala skadestånd till vissa av målsägandena. Domen har vunnit laga kraft.

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

Han var enbart anställd som chaufför i företaget. Hans dåvarande sambo hade hand om bokföringen. Bakgrunden till bokföringsmålet är i huvudsak en familjeangelägenhet. Det finns ingenting i den senare domen som på något sätt visar att han skulle vara en dålig fastighetsmäklare. Han har nu för avsikt att gå vidare och sköta sitt arbete.

Fastighetsmäklarnämnden har genomfört en särskild granskning av tre förmedlingsuppdrag som mäklaren X avslutade under perioden 1 januari till 20 november 2001. Granskningen har inte gett belägg för att mäklaren X skulle ha åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

Mäklaren X registrerades som fastighetsmäklare den 9 september 1998. Fastighetsmäklarnämnden har i beslut den 4 oktober 2000 meddelat mäklaren X varning för att han inte tillhandahållit köparen en boendekostnadskalkyl i samband med ett s.k. transportköp.

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. Det särskilda redbarhetsrekvisitet är avsett att markera att prövningen skall ta sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet. Sådana krav bör kunna ställas på mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som denne intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. Enligt 8 § samma lag skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Förutsättningarna för bedömningen är emellertid något annorlunda när det gäller en yrkesverksam mäklare än när det är fråga om en person som söker sig till mäklaryrket. Avregistrering bör, enligt lagens förarbeten, tillämpas något mer restriktivt än vad som är motiverat när det är fråga om att avslå en ansökan om registrering. Som exempel på sådana omständigheter som är av så allvarligt slag att de skall kunna föranleda avregistrering eller varning anges bedrägeribrott, tillgreppsbrott och ekonomisk brottslighet. Omständigheter av detta slag bör, enligt lagstiftaren, inte ses isolerade. I bedömningen får också vägas in andra faktorer framför allt hur länge mäklaren varit yrkesverksam och hur han har skött sina uppdrag under tiden. Det övergripande syftet med lämplighetsbedömningen skall vara att, med omsorg om mäklarnas uppdragsgivare och deras motparter, verka för en god standard inom mäklarkåren (prop. 1994/95:14 s. 66 och 69).

Mäklaren X registrerades som fastighetsmäklare i september 1998. Han har tidigare meddelats varning för att inte ha tillhandahållit en boendekostnadskalkyl.

Beträffande den dokumenterade brottsligheten som mäklaren X lagförts för gör Fastighetsmäklarnämnden följande bedömning. Bokföringsbrotten ligger sex år tillbaka i tiden och har begåtts innan han registrerades som fastighetsmäklare. Övriga brott är visserligen av allvarlig art som normalt bör ge anledning att starkt ifrågasätta en fastighetsmäklares registrering. Den särskilda granskningen av förmedlingsuppdrag som mäklaren X haft under 2001 får dock anses visa att mäklaren X har förmåga

2002-04-17:6

att sköta sina uppgifter. Med hänsyn härtill och till omständigheterna i övrigt anser nämnden att uppgifterna inte bör föranleda någon påföljd enligt fastighetsmäklarlagen.

Fastighetsmäklarnämnden kommer emellertid att följa upp mäklaren Xs förmedlingsverksamhet för att kontrollera att han uppfyller kravet på redbarhet och lämplighet. Med detta påpekande finner nämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

2002-04-17:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om digital dokumentation av fastighets interiör, marknadsföring av fastigheten m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljarna av en fastighet riktat kritik mot fastighetsmäklare Xs agerande i samband med förmedling av deras fastighet.

Anmälarna har uppgett bl.a. följande.

Mäklaren X har brutit mot god fastighetsmäklarsed och åsidosatt sina förpliktelser gentemot dem vad avser digital dokumentation s.k. exponering samt marknadsföring av deras hem. Mäklaren X meddelade per telefon att hon tillåtit föräldrarna till en spekulant att ta digitala bilder och sända dessa via Internet till dottern. De hade uttryckligen sagt ifrån att inga interiörbilder fick finnas på Internet utan endast exteriörbilder. Mäklaren X har även underlåtit att med bred annonsering marknadsföra deras fastighet, vilket med stor sannolikhet kan ha medfört att deras fastighet inte nått ut till hela den potentiella kundkretsen med eventuellt lägre köpeskilling som följd.

Mäklaren X har yttrat sig och anfört följande.

Det är riktigt att anmälarna och hon kommit överens om att hon inte skulle lägga ut interiörbilder på Hemnet eller Bovision. Detta har inte heller skett. Att en kund skickar bilder till sin dotter med e-post är en helt annan sak. Att kunder tar bilder under en visning hör till vardagen i dag. Att detta skulle vara en kränkande handling är obegripligt när säljaren är beredd att öppna sitt hem för visning. En fastighetsmäklare kan inte ansvara för kundens olika handlande.

Anmälarnas kritik avseende förmedlingsarbetet är även den obegriplig då de undertecknade såväl köpekontrakt som köpebrev.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden finner att utredningen inte ger belägg för att mäklaren X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Nämnden vill dock göra följande påpekande.

Det är viktigt att fastighetsmäklaren noggrant går igenom hur en öppen visning går till och att denne tar reda på hur säljaren ställer sig till ev. fotografering eller videofilmning av fastigheten. Mäklaren skall även verka för att säljarens önskemål efterlevs. Med detta påpekande kan ärende skrivas av.

2002-04-17:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om dokumentering av överenskommelser

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklare X har haft i uppdrag att förmedla en fastighet. Köparna har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklaren X agerande i samband med denna förmedling.

Anmälarna har sammanfattningsvis anfört följande.

De köpte den aktuella fastigheten under år 2001. I ett tidigt stadium gjorde de klart för mäklaren X att de var beredda att ge lite extra för fastigheten bara den var i mycket gott skick. Mäklaren X uppgav att den aktuella fastigheten var utan problem. För att vara säkra lät de besiktiga huset. Vid denna besiktning framkom att fönstren på övervåningen hade omfattande rötskador. Med anledning av dessa skador kontaktade de säljaren för att meddela att de önskade detta åtgärdat, vilket han gick med på. De informerade även mäklaren X om denna överenskommelse.

De anser att mäklaren X brustit i sin omsorg genom att inte upplysa dem om vikten att skriva ner vad som avtalats mellan dem och säljaren. De har även upplevt att han agerat partiskt.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och sammanfattningsvis anfört följande.

Köpekontraktet innehåller en besiktningssklausul med innebörden att köparna hade rätt att efter köpet besiktiga fastigheten samt begära köpets återgång om fel av viss art uppdagades.

Efter besiktningen blev han uppringd av köparna som informerade honom om de fel som upptäckts samt att de kommit överens med säljaren om att denne skulle åtgärda felen. De tillställde aldrig honom besiktningssprotokollet och de bad inte heller om hjälp med att upprätta någon skriftlig dokumentation om vad som avtalats. Han

2002-04-17:7

ringde till säljaren som bekräftade att parterna träffat en överenskommelse. Inte heller säljaren bad om hjälp att formulera något avtal.

Eftersom köpare och säljare inte kunde komma överens om vad som skulle anses vara ett fackmannamässigt avhjälpande av felet lät han, på egen bekostnad, två av varandra oberoende snickare undersöka skadorna. Resultatet av dessa undersökningar var samstämmiga. Säljaren erbjöd sig att bekosta renovering enligt snickarnas rekommendationer. Detta förslag avvisades av köparna.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Paragrafen motsvarar 9 § lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till denna (prop. 1983/84:16 s. 36) anförs följande.

Innebörden av den föreskrivna *omsorgsplikten* kan variera allt efter arten av det aktuella uppdraget. Beträffande det normala förmedlingsuppdraget förutsätts att mäklaren visar den omsorg och fullgör de plikter i övrigt som seriösa fastighetsmäklare i allmänhet iakttar. Detta betyder i första hand att mäklaren skall fullgöra de förpliktelser som följer av lagens bestämmelser. Härtill kommer att det enskilda uppdraget kan innebära en skyldighet för mäklaren att utföra också andra åtgärder, vare sig detta uttryckligen har överenskommit eller på grund av särskilda förhållanden får anses ligga i uppdraget.

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Paragrafen motsvarar 13 § i 1984 års lag. I förarbetena till denna (prop. 1983/84:16 s. 41) anförs bl.a. följande.

Enligt förevarande paragraf har mäklaren en handlingsplikt vid avtalslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas. Han bör också lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredställa båda parterna.

Mäklaren X har varit medveten om att köparna och säljaren hade en muntlig överenskommelse. Han har inte verkat för att denna överenskommelse dokumenterades. Att ingen av parterna uttryckligen bad om hjälp att upprätta en skriftlig överenskommelse fråntar inte mäklaren ansvar eftersom han bör vara ”aktiv och observant”. Genom att inte verka för att köparnas och säljarens överenskommelse dokumenterats har han åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Med hänsyn till omständigheterna i förevarande ärende kan förseelsen dock anses som ringa.

Övrigt

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

En ledamot är skiljaktig och anför följande.

Mäklaren X har genom att inte dokumentera säljarens åtagande att avhjälpa felet och på vilket sätt detta skulle ske brutit mot den omsorgsplikt om parterna som fastighetsmäklarlagen kräver. Han bör enligt min uppfattning meddelas en varning.

2002-04-17:8**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklares skyldighet att kontrollera förutsättningarna för ett förmedlingsuppdrag, dödsbodelägares medgivande m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

En dödsbodelägare har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden gjort gällande att fastighetsmäklare X medverkat till att överlåtelse av dödsboets bostadsrätt skett utan försäljningsuppdrag och fullmakt från honom.

Anmälaren har i sammandrag anfört följande.

I ett brev daterat den 18 december 2000 meddelade mäklaren X att han fått i uppdrag att förmedla bostadsrätten. Mäklaren X bad honom att underteckna en fullmakt för att uppdraget skulle kunna fullföljas. Han kontaktade omedelbart såväl mäklaren X som sin syster per telefon och meddelade att han inte begärt försäljning av bostadsrätten och att han inte ämnade lämna någon fullmakt eftersom bouppteckning inte skett.

Bouppteckningen förrättades den 5 februari 2001. Eftersom han och hans syster inte kunde komma överens förordnade tingsrätten senare en boutredningsman.

I ett brev från boutredningsmannen daterat den 16 maj 2001 bifogades en kopia av ett överlåtelseavtal upprättat av mäklaren X. Avtalet var undertecknat av hans syster för honom enligt fullmakt och daterat den 23 december 2000.

Mäklaren X har i sammandrag anfört följande.

Anmälares syster skrev under ett försäljningsuppdrag den 18 december 2000 och samtidigt skrevs ett kontraktsförslag. Samma dag sände han ett brev till anmälaren samt två fullmakter för undertecknande. Kontraktsförslaget skrevs under av den tilltänkte köparen och anmälares syster den 23 december. Den skulle sedan kompletteras med anmälares fullmakt. Vid en kontakt med anmälaren visade det sig att han inte tänkte skriva under någon fullmakt. Försäljningen kunde således inte avslutas.

Den 20 mars 2001 förordnades en boutredningsman av tingsrätten.

Den 2 oktober skrevs ett överlåtelseavtal med boutredningsmannen som företrädare för dödsboet. Affären avslutades den 30 oktober 2001.

Till sitt yttrande har mäklaren X bl.a. fogat kopior av förmedlingsuppdrag, överlåtelseavtal daterat den 23 december 2000 och överlåtelseavtal daterat den 2 oktober 2001 med bilagor.

2002-04-17:9

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden har granskat insända handlingar och konstaterar att förmedlingsuppdraget (daterad den 18 december 2000) skrivits under av systemen för dödsboets räkning. Av uppdragsavtalet framgår inte att det finns fler dödsbodelägare.

Överlåtelseavtalet som är daterat den 23 december är undertecknat av köparen och systemen dels för sin egen räkning, dels för brodern enligt fullmakt. Någon fullmakt fanns vid tillfället inte.

Mäklaren X kände väl till familjen och att det var två dödsbodelägare. Detta till trots såg han inte till att båda syskonen skrev under uppdragsavtalet innan han satt igång med förmedlingsåtgärder. Överlåtelseavtalet skrevs under enligt fullmakt trots att någon fullmakt inte fanns, vilket mäklaren X var väl medveten om. Han hade vid detta tillfälle inte heller ett egentligt uppdrag att för dödsboets räkning genomföra någon överlåtelse. Mäklaren X har genom sitt agerande inte bara åsidosatt sin omsorgsplikt gentemot säljarna utan även mot den tilltänkte köparen. Han har medverkat till att avtalet i ett väsentligt avseende innehållit en oriktig uppgift.

Påföljd

Fastighetsmäklarnämnden har funnit att mäklaren X handlat i strid med god fastighetsmäklarsed genom att utföra förmedlingsåtgärder utan att ha erhållit något skriftligt uppdrag från samtliga dödsbodelägare. Han har dessutom medverkat till att den ene av dödsbodelägarna skrivit under ett överlåtelseavtal för den andre dödsbodelägaren enligt fullmakt trots att sådan inte fanns. Förseelserna motiverar var för sig varning.

2002-04-17:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift om belastning m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X hade hösten 1998 i uppdrag att förmedla en fastighet. En av köparna av fastigheten har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden uppgett att det i samband med att de sålde fastigheten sommaren 2001 framkom att det fanns ett vägservitut på fastigheten, vilket mäklaren X inte hade informerat om. Anmälaren har även uppgett att det vid sotning visade sig "att fastigheten varit avställd (för eldning) sedan 1992 och att det därmed är eldningsförbud".

Mäklaren X har yttrat sig och i huvudsak anfört följande.

Han har blivit uppringd av anmälaren som talade om för honom att man nu höll på att sälja fastigheten och att man då upptäckt att det råder eldningsförbud. Han

underrättade säljarna samma dag och de tog kontakt med anmälaren. Därefter återkom anmälaren och förklarade att säljarna inte tagit på sig ansvaret för skorstenen. Om han inte kunde förmå dem att göra detta skulle han bli anmäld till Fastighetsmäklarnämnden på grund av underlåtenhet att skriva in ett vägservitut i kontraktet. Han förklarade för anmälaren att säljaren har ansvar för fastighetens skick och han för kontraktsskrivandet.

Vägservitutet är fullständigt redovisat för anmälaren före kontraktsskrivandet, dels på plats när de gick igenom fastigheten dels via kartmaterial som bifogats beskrivningen. Vidare upplystes om att vägen inte använts av utomstående på över 30 år.

Anmälaren har bifogat en kopia av köpekontraktet. I kontraktet garanterar säljaren att fastigheten inte belastas av andra servitut än ett avtalsservitut för kraftledning.

Mäklaren X har bifogat bl.a. kopia av objektsbeskrivning och en karta upprättat vid avstyckning av den aktuella fastigheten. På kartan finns vägservitutet angivet. Objektsbeskrivningen saknar uppgift om servitutet. Det finns ingen hänvisning till kartan.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vägservitutet

Fastighetsmäklarnämnden har ingen anledning att betvivla mäklaren Xs uppgift att han informerat köparna om vägservitutet och att kartan fogats till objektsbeskrivningen. Servitutet finns dock inte redovisat i objektsbeskrivningen och där finns inte heller någon hänvisning till kartan.

I 17 § fastighetsmäklarlagen anges att fastighetsmäklaren skall kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Enligt 18 § samma lag skall, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper för enskilt bruk, fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten före köpet. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som angetts i 17 § samt uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

Beskrivningen av fastigheten skall alltså innehålla vissa specificerade uppgifter som skall sammanställas i den s.k. objektsbeskrivningen. Det är således inte tillräckligt att uppgifterna funnits tillgängliga men att det krävts att man tagit del av flera olika handlingar för att få föreskriven information. Mäklaren är således skyldig att sammanställa uppgifterna och tillhandahålla köparen en fullständig objektsbeskrivning.

Mäklaren X har genom att inte redovisa servitutet i objektsbeskrivningen åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Detta motiverar i sig en varning.

I den garanti beträffande belastningar på fastigheten som säljaren lämnat i köpekontraktet saknas uppgift om vägservitutet. Genom att medverka till en felaktighet i köpekontraktet har mäklaren X åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

2002-04-17:10

Eldningsförbudet

Det saknas närmare uppgift om orsaken till eldningsförbudet och om det förekommit någon diskussion mellan parterna i samband med överlåtelsen. Fastighetsmäklarnämnden finner mot bakgrund av detta och den tid som förflutit efter överlåtelsen att det inte finns anledning till någon särskild åtgärd.

Påföljd

För bristerna vad gäller objektbeskrivningen och köpekontraktet i fråga om servitutet skall mäklaren X meddelas varning.

2002-04-17:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares marknadsföring av egen fastighet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har en person anmält att fastighetsmäklaren X i februari 2002 utannonserat sin egen fastighet på Internet.

Mäklaren X har yttrat sig och i huvudsak uppgett följande.

Han och hans hustru har beslutat sig för att sälja sin fastighet. Med tanke på att han är fastighetsmäklare har han lämnat uppdraget till en annan fastighetsmäklare. Eftersom han kan fastigheten lade han in uppgifterna i sin dator. Uppgifterna kom med automatik in på Hemnet, så även hans namn. Några dagar senare upptäckte han att han felaktigt stod som kontaktman. Han ändrade då så att mäklarkollegan stod som kontaktman.

Mäklaren X har till sitt yttrande fogat bl.a. uppdragsavtalet och objektsbeskrivningen. Av dessa handlingar framgår att en annan mäklare haft uppdraget att förmedla fastigheten.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Utredningen ger inga belägg för att mäklaren X har sålt fastigheten i sin egen mäklarverksamhet.

Det inträffade visar vikten av att varje fastighetsmäklare i samband med tilltänkt annonsering på Internet är särskilt noga med vilka uppgifter som tas med i annonserna. Med detta påpekande anser Fastighetsmäklarnämnden att ärendet kan skrivas av.

2002-04-17:11**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om avvisande av spekulant****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklaren X hade hösten 2001 i uppdrag att förmedla en bostadsrätt. Överlåtelseavtal slöts den 5 oktober 2001. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en spekulant anfört bl.a. följande.

Genom mäklaren X kontaktade han en långgivare. Mäklaren X meddelade att lånet var accepterat och han skulle ringa inom ett par dagar för kontraktskrivning. Då mäklaren X inte ringde kontaktade han denne som då uppgav att lägenheten var såld. Han anser sig diskriminerad och illa behandlad. Mäklaren har uppträtt respektlöst och oprofessionellt.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och sammanfattningsvis uppgett följande.

Kreditinstitutet uppgav den 4 oktober 2001 att det såg positivt ut vilket han meddelade anmälaren. Senare samma dag uppdagades att det fanns en ny intressent som var beredd att betala det begärda priset. Uppdragsgivarna informerades om situationen och att intressenten ville teckna ett avtal utan eventuella villkor för lån eller liknande. Uppdragsgivarna beslöt att de skulle teckna avtal med den nye spekulanten så fort som möjligt. Han försökte då nå anmälaren för att meddela att uppdragsgivarna beslutat att överlåta bostadsrätten till denne köpare. Dessvärre var inte anmälaren möjlig att nå.

Kontrakt skrevs med köparen på förmiddagen den 5 oktober. Senare samma dag återkom anmälares kredithandläggare och meddelade att anmälares finansiering var ordnad.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Utredningen ger inte stöd för uppfattningen att mäklaren X i något avseende skulle ha diskriminerat anmälaren vid budgivningen. Inte heller i övrigt finns belägg för att mäklaren X skulle ha brustit i sina skyldigheter och åsidosatt den omsorgsplikt en mäklare är skyldig att iakttä enligt fastighetsmäklarlagen.

Det kan i sammanhanget påpekas att eftersom det alltid är säljaren som avgör till vem och till vilket pris en fastighet skall säljas, kan en mäklare aldrig med bindande verkan lova en försäljning till en spekulant till ett visst pris. Sådana utfästelser skulle strida mot god fastighetsmäklarsed. Med detta påpekande anser Fastighetsmäklarnämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

2002-04-17:12

2002-04-17:12

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens information till köparen angående fastighetens skick, om provision m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X fick i februari 2001 i uppdrag att förmedla en fastighet i Skåne. Fastigheten såldes genom mäklaren Xs förmedling i april 2001.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren riktat kritik mot mäklaren X för hennes sätt att hantera förmedlingsuppdraget. Säljaren har också anmärkt på att slutfasen i fastighetsaffären utfördes av en annan fastighetsmäklare, mäklaren Y, vid företaget.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av uppdragsavtalet, objektsbeskrivningen, två olika köpekontrakt, fakturor m.fl. handlingar rörande förmedlingsuppdraget samt uppgifter i Lantmäteriverkets fastighetsregister. Följande kan antecknas.

I uppdragsavtalet anges bl.a. att uppdragsgivaren godkänner att en fastighetsmäklar-kollega utför delar av uppdraget vid fastighetsmäklarens förhinder på grund av semester, sjukdom eller annan orsak.

I det första köpekontraktet, dagtecknat 1 mars 2001, finns i § 13 följande text:
"Föreliggande köpekontrakt gäller under förutsättning att köparens nuvarande bostad i form av fastighet/bostadsrätt med adress ---, senast den 2001-04-02 har försålts med bindande köpekontrakt, med en min. köpeskillning om Kr 1360000+mäklarprov. eller det högre/lägre pris som kan överens-kommas mellan parterna. Om högre pris ej erhålles, förbinder sig köparen att teckna köpekontrakt till ovan angiven minimum köpeskillning. I det fall villkor enligt ovan ej infriats senast angiven dag, äger köparen rätt att till alla delar frånträda föreliggande köp och återfå erlagd handpenning."

I det köpekontrakt som kom att bli gällande med två nya köpare och som är dagtecknat 11 april 2001, finns på sid. 2 en handanteckning där det står "prov 40 000:-". Därunder finns mäklaren Xs namnteckning. På sista sidan i det kontraktet anges att det som bilaga till kontraktet hör ett utdrag ur Lantmäteriets fastighets-register och en objektsbeskrivning.

I objektsbeskrivningen anges bl.a. att säljaren har upplyst köparna om att båda bad- rummen behöver åtgärdas då fuktpärren är bruten. Beskrivningen har påtecknats av köparna. Enligt fastighetsregistret finns tre nyttjanderätter (tele) inskrivna i fastig- heten. Det saknas uppgift om det i den aktuella objektsbeskrivningen.

I anmälares underlag finns fakturakopior och e-postbrev som visar att mäklaren Y ersatt debiteringen av mäklarersättningen med en ny faktura och till det belopp som anmälares och mäklaren X tydligen hade kommit överens om.

Anmälares har sammanfattningsvis anfört följande.

Mäklaren X har upplyst om bristerna i huset, men inte med det allvar och den noggrannhet som han ville. Då han själv började gå in på klagande detaljer för köparna blev han avbruten av mäklaren X. Hon ansåg att det räckte med innehållet i objektsbeskrivningen. Hon ville inte medverka till att han fick dokumenterat att han uppfyllt den enligt hans uppfattning så viktiga upplysningsplikten. Han fick instruktioner av mäklaren X att inte själv kontakta köparna. Hon sade vid ett tillfälle muntligen upp uppdragsavtalet men hon ville inte bekräfta uppsägningen skriftligt. Mäklaren X lät en annan mäklare på mäklarfirmen, mäklaren Y, avsluta affären. Han hade inget avtal med den mäklaren. Han fick en arvodesfaktura med ett belopp som var högre än vad han i köpekontraktet hade kommit överens med mäklaren X om.

Mäklaren X har sammanfattningsvis anfört följande.

Uppdraget var synnerligen svårhanterligt beroende på ständiga ifrågasättanden från uppdragsgivaren. Vid visning för spekulanterna lämnades erforderliga upplysningar. Särskilt påpekades de fel och brister som mäklaren blivit upplyst om av uppdragsgivaren. Hon tillhandahöll en objektsbeskrivning där det bl.a. står att badrummen måste göras om helt. Den är av köparna kvitterad. Vid de flesta visningarna var uppdragsgivaren närvarande. Orsaken att nyttjanderätterna inte angavs i objektsbeskrivningen var att ett utdrag från Lantmäteriet bifogades övriga handlingar. Utdraget gick hon igenom med köparna. Innan affären var slutförd avslutade hon sitt arbete hos mäklarfirmen och uppdraget överlämnades till mäklaren Y att slutföras. Det som återstod var köpebrev, likvidavräkning och utbetalning av handpenning. Hon underrättade säljare och köpare härom. Allt utfördes i enlighet med uppdragsavtalet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Objektsbeskrivningen

Det framgår av objektsbeskrivningen att köparen fick information om brister i badrummen. Det finns inget som tyder på att mäklaren X skulle ha försökt motverka att ytterligare uppgifter om fastigheten och dess skick som anmälares ville lämna köparna till del. Fastighetsmäklarnämnden finner därför inte skäl till kritik mot mäklaren X i det avseendet.

Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen skall mäklaren kontrollera vilka inteckningar, servitut och övriga rättigheter som belastar fastigheten. Den beskrivning av fastigheten som mäklaren enligt 18 § skall tillhandahålla köparen skall innehålla uppgifter av nu nämnt slag. De skall sammanställas i den s.k. objektsbeskrivningen. Det är inte tillräckligt att uppgifterna funnits tillgängliga men att det krävts att man tagit del av olika handlingar för att få föreskriven information.

Genom en kontroll i fastighetsregistret är det klarlagt att det finns tre nyttjanderätter inskrivna i fastigheten. Uppgiften saknas i den objektsbeskrivning som köparna kvitterat. Oavsett om köparna fått kännedom om de inskrivna nyttjanderätterna

2002-04-17:12

genom registerutdrag eller på annat sätt, medför en brist av nu aktuellt slag enligt Fastighetsmäklarnämndens praxis att mäklaren meddelas varning.

Köpekontrakt, dagtecknat 1 mars 2001

I kontraktet har mäklaren medverkat till att ta in ett s.k. köparförbehåll. Såvitt kan förstås har syftet varit att köparna skall kunna känna sig säkra på att köpet inte blir bindande för dem om de inte får sin egen bostad såld inom viss tid. Klausulen är enligt Fastighetsmäklarnämndens bedömning otydlig och i viss mån motsägelsefull. Nämnden vill framhålla att en mäklare är skyldig att vara tydlig vid utformningen av villkorsklausuler så att dessa inte föranleder onödiga tvister mellan parterna.

Frånträdande av uppdraget

Att mäklaren X under pågående uppdragsförhållande kom att lämna sin anställning vid mäklarfirmen innebar inte att hon även, utan tillräckligt tungt vägande skäl, ägde rätt att bryta uppdragsavtalet med anmälan och besluta om att låta en annan mäklare avsluta uppdraget. Anmälan har dessutom - vilket framgår av inlagorna i ärendet - starkt motsatt sig att mäklaren Xs kollega tog över uppdraget.

Dokumentationen i ärendet visar emellertid att det under hand allt mer påtagligt kommit att saknas förutsättningar för en meningsfull uppdragsrelation mellan anmälan och mäklaren X. Det framgår att mäklaren X inför avslutet av affären bedömt att köparna borde ha stöd av en mäklare och att hennes lösning då blev att låta en mäklarkollega med stöd av klausulen i uppdragsavtalet sköta avslutet.

Det måste dock läggas mäklaren X till last att hon före sitt frånträdande inte gav anmälan tillfälle att ta ställning till huruvida han själv skulle sköta avslutningsfasen av affären eller om anmälan ville ha hjälp av eller hänvisning till någon annan mäklare. Mäklaren X får genom sitt ensidiga agerande anses ha åsidosatt sin omsorgsplikt gentemot anmälan. Sett i sitt sammanhang kan förseelsen enligt Fastighetsmäklarnämnden dock betraktas som ringa och påföljd underlåtas.

Fakturering

I de avslutande moment som mäklaren Y utförde ingick bl.a. faktureringen. Det framgår av dokumenten i ärendet att anmälan fakturerats med för högt belopp. Mäklaren Y ändrade omgående den felaktiga debiteringen när anmälan hörde av sig i saken. Kritik bör därför inte riktas mot mäklaren Y. Inte heller vad som i övrigt kommit fram bedöms vara av den arten att det skall föranleda kritik från Fastighetsmäklarnämnden.

Omförhandlat provisionsbelopp

Mäklaren X måste kritiseras för att hon inte skrev in det omförhandlade provisionsbeloppet i uppdragsavtalet. Det hade troligen hindrat felfaktureringen. I köpekontraktet, som är ett avtal mellan säljare och köpare, bör inte provisionsavtal mellan uppdragsgivare och mäklare tas in.

Påföljd

Mäklaren X skall meddelas varning för bristen i objektsbeskrivningen.

2002-04-17:13**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppsägning av uppdragsavtal****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

En ägare av en bostadsrätt har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot fastighetsmäklaren X.

Anmälararen har i korthet anfört följande.

Hon kontaktade mäklarfirmen angående en fri värdering. Mäklaren X gick igenom lägenheten och tog fram ett papper för påskrift. Hon uppfattade inte att det var ett bindande förmedlingsavtal. Mäklaren X annonserade på Internet. Hon ville säga upp avtalet med mäklaren X och skickade en uppsägning till henne. Mäklaren X har bevärat skäligt skadestånd för nedlagt arbete och uppgett att hon har rätt till 4% provision. Hon anlät senare en annan mäklare som förmedlade lägenheten.

Mäklaren X har yttrat sig över händelsen. Hon har bl.a. anfört följande.

Hon informerade om att det var ett ensamrättsuppdrag och att anmälararen inte kunde anlita annan mäklare under uppdragstiden. Anmälararen ville att hon skulle gå ut med annons så fort som möjligt. Hon arbetade med objektet när anmälararen ringde och ville säga upp avtalet. En skriftlig uppsägning erhöles per post. Något krav på provision har inte framförts till anmälararen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Det framgår av handlingarna i ärendet att anmälararen undertecknat ett uppdragsavtal med ensamrätt för mäklaren X att förmedla en bostadsrätt. Mäklaren X har uppgett att anmälararen skriftligen sade upp avtalet. I vissa stycken är anmälararens och mäklarens versioner av händelseförloppet i stort sett samstämmiga, men flera uppgifter går isär, bl.a. huruvida mäklaren X framställt ersättningsanspråk eller inte. Vad som kommit fram ger dock inte belägg för att mäklaren X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

Då det gäller de uppdragsavtal som mäklaren X använder sig av anges i avtalen att uppdragsgivaren ej äger rätt att, under tiden uppdraget gäller med ensamrätt, säga upp avtalet. Om uppdragsgivaren avbryter ensamrättsuppdraget, anges att mäklaren har rätt till skadestånd.

Fastighetsmäklarnämnden har i ett antal tidigare beslut i olika sammanhang påpekat att ett uppdragsavtal enligt nämndens mening kan sägas upp av såväl uppdragsgivaren som uppdragstagaren under ensamrättstidens gång och att uppdragsgivaren inte kan fråntas denna rätt. Skadeståndsskyldighet kan dock komma ifråga för den som utan

2002-05-08:1

giltig anledning säger upp avtalet. Nämnden anser att förevarande avtalsklausul har utformats på ett sådant sätt att den kunnat ge uppdragsgivaren den uppfattningen att hon över huvud taget inte kunnat frånträda uppdragsavtalet under ensamrättstiden.

Med detta påpekande kan ärendet skrivas av från vidare handläggning.

2002-05-08:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400)

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan avseende fastighetsmäklaren X. Anmälaren har riktat kritik mot mäklaren Xs sätt att utföra förmedlingen och gör bl.a. gällande att det varit svårt att få svar och besked från mäklaren X. Hon fick inte heller närvara vid kontraktsskrivningen. Dessutom anser anmälaren att visningen, som utfördes av mäklaren Xs dotter, inte genomförts tillfredsställande.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och i huvudsak anfört följande. Det är möjligt att hon kan ha missat att återkomma till kunden någon gång. Kontrakt skrivs aldrig utan uppdragsgivarens medgivande. Den som genomförde visningarna medger att hon var något sen till den andra visningen, i övrigt utfördes visningen på ett korrekt sätt.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vad som framkommit ger inte någon anledning till åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Nämnden får dock göra följande påpekande.

I 8 § överlåtelseavtalet anges att "Säljaren garanterar att bostadsrätten på tillträdesdagen inte är pantsatt för andra lån än de som köparen enligt 1 § skall överta betalningsansvaret för ...". Det finns inte några sådana lån. Det kan, enligt Fastighetsmäklarnämndens mening, framstå som förvillande att skriva in villkor som inte har någon funktion i den aktuella överlåtelsen.

2002-05-08:2**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om överlåtelseförsäkring****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X har haft i uppdrag att förmedla en fastighet på Värmdö. Fastigheten överläts genom köpekontrakt den 24 april 2001. Säljarna har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X för att han inte ordnade en överlåtelseförsäkring åt dem. De har sammanfattningsvis uppgett följande.

I mäklarföretagets annonser stod det att de ordnar överlåtelseförsäkring åt säljarna. Mäklaren X förklarade att han skulle ordna en sådan eftersom det ingick i hans uppdrag. Vid tillträdet i maj 2001 meddelade mäklaren X att han inte hade kunnat ordna någon försäkring. De godkände då ett förslag att om en försäkring inte kunde tecknas inom ett par dagar skulle de i stället bli kompenserade av mäklaren X ekonomiskt. Inte heller det avtalet höll mäklaren X. De försökte flera gånger nå honom på telefon men utan att lyckas. Efter ytterligare en tid frågade de mäklaren X om det gick att ordna en försäkring trots att tillträde hade skett. Mäklaren X svarade att det gick och att han snart skulle ordna en sådan. I början av juli 2001 sade de till mäklaren X att eftersom han inte hade hållit något av dessa avtal ville de ha ytterligare ersättning utöver det belopp som de tidigare kommit överens om. Mäklaren X gick inte med på det. De anser att mäklaren X har brutit mot god mäklarsed. De vill ha hjälp med att få ut den ersättning som mäklaren X skulle ha betalt till dem.

Mäklaren X har bestritt att han skulle ha brutit i sina åligganden enligt fastighetsmäklarlagen eller på annat sätt åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Något avtal om reducerad provision har inte träffats.

Han har i huvudsak anfört följande.

Det första mötet med anmälarna ägde rum i november 2000. Vid de inledande kontakterna lovade han att tillhandahålla Mäklarsamfundets överlåtelseförsäkring. I oktober 2000 hade de mäklare som var anslutna till samfundet fått information om att det inte var möjligt att teckna en försäkring för fastigheter som skulle tillträdas efter årsskiftet. Han informerade anmälarna om detta och upplyste om att samfundet förhandlade för att snarast kunna erbjuda någon form av överlåtelseförsäkring. Anmälarna var medvetna om att det var oklart om en försäkring kunde tillhandahållas efter januari 2001, men de valde att avvakta med att påbörja en försäljning.

Innan köpekontraktet tecknades den 24 april 2001 meddelade han anmälarna att mäklarföretaget för närvarande inte kunde förmedla någon överlåtelseförsäkring. Han kontaktades av en mäklarkollega vid ett annat mäklarföretag med ett erbjudande om att denne skulle tillhandahålla överlåtelseförsäkring genom sitt företag. Han accepterade erbjudandet. Mäklarkollegan är bror till en av anmälarna. På tillträdesdagen

2002-05-08:3

kontaktades han av kollegan som meddelade att han inte kunde tillhandahålla försäkringen. Kollegan föreslog honom att ersätta anmälarna med 25 000 kr om en försäkring inte kunde tecknas. Förslaget diskuterades med anmälarna. Som ett alternativ till överlåtelseförsäkring diskuterades också möjligheten att införa en friskrivningsklausul. Anmälarna valde dock ett högre pris istället för friskrivning. Eftersom han tyckte att anmälarna hamnat i en besvärlig situation, har han fortsatt att söka efter möjligheter att tillhandahålla anmälarna en överlåtelseförsäkring efter tillträdet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra tvister om ersättning.

Utredningen i ärendet ger inte belägg för att mäklaren X skulle ha brustit i omsorg eller information gentemot anmälarna då det gäller förutsättningarna för att få teckna en s.k. överlåtelseförsäkring. Ärendet mot mäklaren X skall därför skrivas av från vidare handläggning.

2002-05-08:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift om boarea i objektsbeskrivningen

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X förmedlade i mars 2000 en villafastighet i Hägersten.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen kritiserat mäklaren X och bl.a. uppgett följande.

I den objektsbeskrivning som mäklaren X presenterade angavs att huset hade en boarea på 90 kvm men i själva verket är boarean 78 kvm. Det upptäcktes av den fastighetsmäklare som vidareförmedlade fastigheten. Den anlidade fastighetsmäklaren inhämtade ett registerutdrag från Lantmäteriet. I utdraget som bl.a. innefattade taxeringsuppgifter stod att byggnaden hade en boarea om 78 kvm och en biarea om 60 kvm. Hon har som köpare åsamkats ekonomisk skada. Ett av mäklaren Xs argument vid budgivningen var att boarean för just detta hus var större än vad som är vanligt för hustypen. Mäklaren X följde inte god fastighetsmäklarsed.

Mäklaren X har sammanfattningsvis anfört följande.

Säljaren uppgav att boarean var 90 kvm, vilket hon noterade i intagsblanketten. Det utdrag från fastighetsregistret som hon tog ut var ett ordinärt utdrag utan taxeringsinformation. Hon uppmärksammade därför inte att den taxerade boarean var 78 kvm. Då anmälnaren hörde av sig beträffande den felaktiga arean bad hon anmälnaren att framföra sina krav skriftligt och även göra en mätning av byggnaden eftersom den

taxerade ytuppgiften inte alltid är korrekt. Något krav framställdes dock aldrig till henne.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av den intagsblankett som mäklaren X upprättade då hon åtog sig förmedlingen. Nämnden har även tagit del av den objektsbeskrivning som hon upprättat liksom ett utdrag från Lantmäteriet med taxeringsuppgifter som anmälaren fogat till sin anmälan.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Det är inte känt om den faktiska boarean respektive biarean avviker från vad mäklaren X noterat på grundval av vad säljaren uppgett då hon erhöll uppdraget och som hon angav i den objektsbeskrivning som hon tillhandahöll.

När en mäklare sammanställer och vidarebefordrar uppgifter om en byggnad, exempelvis om byggnadens boarea och biarea, skall mäklaren kontrollera uppgifterna om omständigheterna ger anledning till det. I ärendet har det inte framkommit något som visar att mäklaren X borde ha ifrågasatt om säljarens uppgifter var riktiga. Mäklaren X kan därmed inte anses ha åsidosatt sin omsorgsplikt.

Inte heller i övrigt har Fastighetsmäklarnämnden funnit anledning att anmärka på mäklaren Xs hantering av uppdraget. Ärendet skall därmed skrivas av från vidare handläggning.

2002-05-08:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklares roll som opartisk mellanman samt ansvar för uppgiven boarea

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

En spekulant på en fastighet har riktat kritik mot mäklaren X och anfört att han inte angivit korrekt boarea i beskrivningen av en fastighet som han förmedlade samt för att han åtagit sig att förmedla en fastighet vars ägare har mäklaren Xs hustru som god man. Anmälaren har uppgett att mäklaren Xs hustru även är suppleant i styrelsen för mäklarföretaget samt att hon är firmatecknare.

Mäklaren X har sammanfattningsvis anfört följande.

Vad gäller boarean fick anmälaren i samband med visningen en ”Till salu beskrivning” med den uppgift han hade vid det tillfället. Anmälaren fick därefter besked om den taxerade arean.

Hans hustru är god man för ägaren av den aktuella fastigheten. Varken hustrun eller han själv har någon ekonomisk gemenskap med säljaren. Anmälaren informerades

2002-05-08:4

redan från början om förhållandet och har varit i kontakt med överförmyndaren. Han har hela tiden fungerat som opartisk mellanman mellan köpare och säljare och har inte varit ombud för någon av parterna.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Boarea

I beskrivningen står det i parentes bakom boareauppgiften att detta är säljarens uppgift. Anmälan har fått ta del av de handlingar som legat till grund för denna bedömning samt även av dokument som visar den egentliga boarean. Det finns därför inte skäl att kritisera mäklaren X för de uppgifter som han lämnat om boarean.

Förmedlingsuppdraget

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

Enligt 14 § först stycket fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte bedriva handel med fastigheter. Av andra stycket framgår att en mäklare inte heller får ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare. Förbudet mot fastighetshandel bygger på grundsynen att det är viktigt att upprätthålla förtroendet för mäklaren som en opartisk mellanman.

I förevarande ärende är ägaren av fastigheten varken mäklaren X eller någon närstående till honom. Ägaren har dock en god man som är gift med mäklaren X. En god man skall agera för den som inte själv kan tillvarata sina intressen. Genom att mäklaren Xs hustru har rollen som god man för fastighetsägaren har hon en sådan viktig roll vid försäljningen att hon själv närmar sig rollen som säljare.

Frågan är om det kan anses vara förenligt med fastighetsmäklarlagens grundsyn - om mäklarens roll som neutral mellanman - att mäklaren X medverkar vid förmedlingen av en fastighet när hans hustru har rollen som god man för ägaren. Stor risk föreligger för att han låter sig påverkas av ovidkommande intressen och därigenom frångår sin ställning som opartisk mellanman. Dessutom måste detta förhållande i sig, objektivt sett, vara ägnat att rubba förtroendet för honom som mäklaren.

En jämförelse kan göras med vad som sägs i förarbetena (prop. 1994/95:14 s. 80) om annan verksamhet än handel med fastigheter.

Den generella utgångspunkten för bedömningen av dessa frågor skall vara att en mäklare inte får förena sin förmedlingsverksamhet med någon annan verksamhet som kan ge anledning till misstanke om att han skulle kunna påverkas av ovidkommande hänsyn till men för köpare eller säljare vid fullgörandet av förmedlingsuppdraget.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren X genom att åta sig det aktuella förmedlingsuppdraget åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

2002-05-08:5**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklare lämnat erforderlig information om marknadsvärde på fastighet m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en säljare av en fastighet kritiserat mäklaren X. I anmälan hävdas att mäklaren X lämnade bristfälliga råd till säljaren om fastighetens marknadsvärde. Vidare har mäklaren X kritiserats för att hon inte före överlåtelsen gjort säljaren uppmärksam på att försäljningen kunde leda till skyldighet att betala gåvoskatt och för att hon inte gick igenom köpekontraktet med säljaren innan denne undertecknade kontraktet. Slutligen kritiseras mäklaren X för att hon inte marknadsfört fastigheten.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och därvid bl.a. uppgivit att uppdragsgivaren beordrat henne att inte annonsera fastigheten i dagstidningar och att inte sätta upp några tillsaluskyltar.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vad som kommit fram i ärendet ger inte belägg för att mäklaren X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Ärendet kan därför skrivas av från vidare handläggning.

I anledning av vad som framkommit om marknadsföringen får Fastighetsmäklarnämnden framhålla följande.

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14 s. 38) framhålls bl.a. att ett skriftlighetskrav allmänt sett medför flera fördelar. Det skapar ordning och reda och ger båda parterna bättre förutsättningar att förstå vilka villkor som gäller för uppdragets utförande. Bevisproblem motverkas liksom risken för framtida tvister mellan parterna.

Ett förmedlingsuppdrag innebär i princip ett åtagande av en fastighetsmäklare att sammanföra sin uppdragsgivare med en lämplig avtalspart. Detta betyder att mäklaren regelmässigt vidtar olika åtgärder såsom exempelvis marknadsföring. För det fall en uppdragsgivare ställt särskilda villkor för hur uppdraget skall utföras och dessa villkor avviker från hur ett uppdrag vanligen utförs anser Fastighetsmäklarnämnden att det bör framgå av det skriftliga uppdragsavtalet vad som skall gälla. Härigenom uppnås det i förarbetena uttalade syftet att bl.a. undvika framtida tvister om uppdragets innehåll.

2002-05-29:1

2002-05-29:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens utformning av klausul i köpekontraktet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X förmedlade den 19 juni 2001 en villafastighet i Sollentuna. § 14 i köpekontraktet har följande lydelse.

Köparna skall snarast beredas tillfälle till teknisk besiktning av fastigheten, dock senast 2001-07-06. Skulle denna besiktning påvisa andra faktiska fel än de som nämns i bilagda frågelista och reparationskostnaden för vart och ett av dessa skulle uppgå till ett belopp överstigande 10.000 kr skall säljaren svara för den överskjutande delen därav. Köparens ansvar begränsas till 50.000 kr. Skulle denna kostnad bli oskälig, skall säljaren ha rätt att häva köpet. Eventuella frågor enligt ovan skall vara lösta senast 2001-07-13.

Köparen lät den 16 juli genomföra en besiktning av huset. I besiktningens utlåtandet anges följande under rubriken Riskanalys.

Uppbyggda golv av trä på underlag av betong som vilar direkt på marken och som inte har isolerats på undersidan betraktas rent generellt som riskkonstruktioner p.g.a. att fukt, röta och mögel kan utvecklas i trägolvet. Då man nu kan känna den unka lukten när man kommer in i huset är det stor risk för att just detta har hänt.

I badrummet finns stor risk att väggen bakom badkaret fuktskadats p.g.a. den bristfälliga väggbeklädnaden.

Den 22 juli förklarade köparen i ett brev till säljaren att hon ville häva köpet. Säljaren ansåg inte att köparen hade rätt att häva avtalet och godtog därför inte hävningen. Då köparen inte betalade lät säljaren genomföra en ny försäljning av fastigheten men till en lägre köpeskilling. Därefter riktade säljaren ett krav på skadestånd mot den första köparen.

Köparen har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklaren X och sammanfattningsvis anfört följande.

Hon och hennes make anser sig avsiktligt ha blivit vilseledda av mäklaren X. Avtalet är i fråga om § 14 mycket luddigt formulerat. Det är en av mäklaren X egen formulerad avtalstext gällande fastighetens skick. Avsikten med att eventuella frågor skall vara lösta senast den 13 juli 2001 visade sig ha varit att begränsa köparens rätt att reglera brister i fastigheten. Köpare, säljare och mäklaren X hade då semester. De fick dålig information angående avtalets betydelse. Fastighetens bottenplatta visade sig vara angripen av mögel. De har drabbats av en väsentlig ekonomisk skada.

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

Hon rekommenderade köparen att anlita en besiktningsman. Köparen meddelade att hon inte hade för avsikt att anlita en besiktningsman. Först i samband med att säljare och köpare träffades på hennes kontor för avtalsskrivning lät köparen meddela att hon ändrat uppfattning och önskade en besiktningsman. Efter förhandlingar mellan parterna kom köpare och säljare överens om att det förslag som hon presenterade skulle gälla för affären. Hon utformade klausulen i enlighet med parternas avtalsvilja. Köparen ville köpa fastigheten och säljaren åtog sig att åtgärda de fel som skulle uppkomma förutom att köparen skulle betala en självrisk om 10 000 kr för varje påträffat allvarligt fel, dock högst 50 000 kr. Villkoret diskuterades under en längre tid i samband med kontraktskrivningen. Hon var ytterst noggrann vid genomgången för att säkerställa att parterna uppfattade avtalsinnehållet på ett korrekt sätt. Villkoret hade en lång löptid för att möjliggöra att hitta en önskvärd besiktningsman och avsätta tid för bedömning av vilka fel som skulle regleras inom ramen för avtalsvillkoret. Eventuella frågor kring åtgärdandet skulle vara lösta mellan parterna senast den 13 juli. Den enda part som ägde rätt att häva var säljaren under förutsättning att kostnaden för åtgärdande var oskäligen.

Köparen har inte framfört eller presenterat några som helst konstaterade faktiska fel i fastigheten. Mot den bakgrunden har det inte heller gått för säljaren att åtgärda eventuella fel eller att träffa någon överenskommelse mellan parterna. Hon har vid ett flertal tillfällen verkat för att parterna skall mötas för att diskutera situationen, vilket köparen samt dennes make avböjt. Hon har lämnat information om risken för skadestånd samt säljarens eventuella möjlighet att gå ut på marknaden för en omförsäljning.

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 § 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.

De uppgifter som kommit fram i ärendet kan inte anses visa att mäklaren X skulle ha åsidosatt köparens intressen eller att hon vid utformningen av den klausul som reglerade vad som skulle gälla, för det fall fastigheten visade sig vara behäftad med fel, skulle ha brustit i sin omsorgsplikt mot köpare eller säljare. Eftersom klausulen inte ger köparen en återgångsmöjlighet utan endast säljaren, om åtgärds-kostnaden blir oskäligen, finner Fastighetsmäklarnämnden emellertid skäl att framhålla följande.

Då en mäklare formulerar ett åtagande för säljaren är det viktigt att reglera hur skade- och kostnadsbedömningen skall göras och det är även nödvändigt att precisera när och hur säljaren skall agera om denne vill häva köpet. Det är viktigt att villkorsförslag som mäklaren presenterar inte lämnar utrymme för oklarhet om vad som gäller. Mäklaren har ett ansvar för att valda formuleringar inte leder till onödiga tvister mellan parterna. Mäklarens omsorgsplikt innebär även en skyldighet att

2002-05-29:2

uppmärksamma köpare och säljare på att avtalade tidsfrister måste vara realistiska och satta så att presterande part ges skäligt rådrum.

Med detta påpekande kan ärendet skrivas av från vidare handläggning.

2002-05-29:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om information till säljare om spekulanter, samt om boendekostnads-kalkyl och redovisning av handpenning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren av en bostadsrätt kritiserat fastighetsmäklaren X för hans agerande vid utförandet av uppdraget att förmedla försäljningen. Hon har sammanfattningsvis uppgett följande.

Mäklaren X hade bestämt tid för kontraktskrivning med en spekulant den 26 januari 2001, varvid överlåtelseavtalet skrevs under av spekulanten. Mäklaren X hörde av sig till henne och ville få hennes underskrift så snabbt som möjligt. Hon skrev under den 29 januari. Hon har därefter fått reda på att ett par kontaktade mäklaren X den 22 januari och bokade tid för visning den 30 januari. Detta redovisades varken före eller efter kontraktskrivningen. Paret hade enligt uppgift lagt ett högre bud än vad bostadsrätten såldes för den 26 januari.

Säljaren har kompletterat sin anmälan med en skrivelse från paret. Dessa har sammanfattningsvis anfört följande.

De ringde mäklaren den 22 januari 2001 och fick tid för visning den 30 januari. Den 25 januari ringde de och begärde ritningar som faxades över. Samma dag ringde de och frågade om det fanns möjlighet att få se objektet den 26 januari. Detta gick inte då mäklaren var upptagen. Mäklaren meddelade senare att bostadsrätten var så gott som såld och att budet var 300 000 kr. De lade då ett bud på 310 000 kr och begärde att mäklaren skulle återringa, vilket han inte gjorde. När de sedan kontaktade mäklaren fick de besked att bostadsrätten var såld och att säljaren säljer till vem hon vill.

Fastighetsmäklarnämnden har från mäklaren X begärt in samtliga handlingar ingående i klientakten för ovanstående förmedlingsuppdrag. De handlingar som mäklaren X har skickat in till nämnden visar bl.a. följande.

Boendekostnads-kalkylen anger ett högre pris för bostadsrätten än köpeskillingen enligt köpekontraktet. Uppgifterna om finansieringen av köpet har baserats på detta högre pris.

Handpenningen om 30 000 kr har deponerats hos mäklaren X enligt ett särskilt upprättat depositionsavtal. Av avtalet framgår att depositionen skett i anledning av

det villkor som finns i överlåtelseavtalet om att köpet förutsätter att köparen beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. I avtalet anges att de deponerade medlen skall redovisas så snart det klarlagts om köpet skall fullföljas eller återgå. Enligt den avräkning daterad den 26 mars som upprättats för säljaren, skall 14 000 kr av handpenningen utbetalas till säljaren efter avräkning av mäklarprovisionen om 16 000 kr. Kvittens av mäklarprovisionen är daterad den 26 mars.

Mäklaren X har sammanfattningsvis anfört följande.

Den 31 oktober 2000 erhöll han förmedlingsuppdraget och sedvanliga förmedlingsåtgärder vidtogs. Fram till julhelgen hade han efter flera annonser i dagspress förevisat lägenheten vid fyra tillfällen. Det fanns därefter inte någon intresserad spekulant och något anbud hade inte lämnats. Under julen marknadsfördes lägenheten via Internet och den 18 januari förevisades lägenheten återigen. Två spekulanter samt ytterligare två intresserade kom på denna visning. Dagen efter visningen lade den blivande köparen, som var i stort behov av en bostad, ett bud på 300 000 kronor, vilket var 25 000 kronor mindre än begärt pris. Efter det att han framfört budet till säljaren och med hänsyn till att lägenheten var relativt svårsåld, enades man om att överlåtelseavtal skulle skrivas den 26 januari 2000.

Den 22 januari hade han kontaktats av en annan person som hade sett den aktuella lägenheten på Internet och ville komma på en visning. Det bestämdes att mäklaren X skulle ta kontakt med honom veckan därefter för att eventuellt bestämma tid för visning. Senare samma vecka kontaktade personens särbo honom och ville ha en visning den 26 januari. Eftersom företaget där han är verksam fastighetsmäklare hade ett regionmöte denna dag fanns inte någon möjlighet till det men han faxade en planritning över lägenheten.

Överlåtelseavtal mellan anmälaren och köparen skrevs den 26 januari varför han den 29 januari kontaktade paret och meddelade att lägenheten var såld.

Paret har inte varit på någon visning av lägenheten och något bud har inte heller framförts av paret. För det fall ett konkret bud skulle ha lämnats hade detta framförts till säljaren. Han gör med bestämdhet gällande att han inte erhållit något annat konkret köpintresse från paret. Han kan därför inte klandras för att ha gått vidare med förmedlingen.

Anledningen till att boendekostnads kalkylen inte är individuellt utformad är att köparen till fullo var nöjd med den boendekostnads kalkyl som han upprättat och avböjde hans erbjudande om att upprätta en mer individuell kalkyl. Köparen arbetar dessutom som redovisningskonsult och är därför väl insatt i ekonomiska kalkyler.

Köparen beviljades medlemskap i bostadsrättsföreningen den 8 februari och hans arvode utbetalades den 26 mars.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Redovisning av spekulanter

Fastighetsmäklaren skall enligt 12 § fastighetsmäklarlagen utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata

2002-05-29:2

både säljarens och köparens intresse. I enlighet med god fastighetsmäklarsed åligger det mäklaren att för säljaren redovisa alla spekulanter som visat intresse för att förvärva det aktuella objektet. Det åliggandet är fullgjort först sedan mäklaren till säljaren har framfört de meddelanden och bud som spekulanterna önskar. Den som lämnar namnuppgift och klargör en konkret vilja att gå vidare är normalt att anse som spekulant. (Jfr prop. 1994/95:14 s. 46)

Av de uppgifter som lämnats av såväl spekulanterna som mäklaren X framgår att de innan överlåtelseavtalet mellan säljaren och köparen tecknats hade bokat en tid för visning med mäklaren. Enligt uppgift hade de dessutom lämnat ett bud som var högre än det köparen lämnat. Mäklaren X har förnekat att de har lämnat något som helst bud och att han inte bedömde dem lika seriösa som köparen, varför han inte redovisade dem inför säljaren. När det gäller frågan om bud lämnats eller inte kan detta inte slås fast otvetydigt. I och med att de bett om en tid för visning får de anses ha varit seriösa spekulanter. Mäklaren skulle därför ha informerat säljaren om deras intresse och den bokade visningen. Mäklaren X har inte gjort detta. Han har därigenom brutit mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar en varning.

Boendekostnadskalkyl

Enligt 18 § 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 så kallad boendekostnadskalkyl.

Bestämmelsen om en individuellt utformad boendekostnadskalkyl är i princip ovillkorlig och kan frångås endast om köparen uttryckligen avstått därifrån. Det ankommer på mäklaren att styrka att köparen avstått från kalkylen. Mäklaren X har inte tillhandahållit köparen någon individuellt utformad boendekostnadskalkyl. Han har inte heller visat att köparen avstått från en sådan kalkyl. Han skall därför meddelas varning.

Handpenningen

Enligt villkoren i depositionsavtalet skulle handpenningen ha redovisats i och med att köparen den 8 februari 2001 beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen. Så har inte skett. De handlingar som mäklaren X gett in till Fastighetsmäklarnämnden utvisar att han först vid slutavräkningen den 26 mars redovisat handpenningen. Han har därigenom åsidosatt vad han åtagit sig vid mottagandet av handpenningen. För detta skall han varnas.

Påföljd

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren X har brutit i vad som ålegat honom såvitt gäller information om spekulant, tillhandahållande av boendekostnadskalkyl samt redovisning av handpenning. För detta skall han varnas.

2002-05-29:3**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från skattemyndigheten i ... avseende fastighetsmäklaren X. Följande uppgifter har lämnats i anmälan.

Skattemyndigheten har utfört revision hos mäklaren X i dennes förmedlingsverksamhet. Granskningen har omfattat räkenskapsåren 1998-2000. Mäklaren X har varit kunder behjälplig med att upprätta felaktiga underlag till dessas självdeklarationer genom att ange felaktiga belopp avseende mäklararvodet. Oredovisade försäljningsarvoden uppgår till 20 000 kronor för år 1999 och till 17 000 kronor för år 2000. Privata kostnader har avdragits med 23 179 kronor år 1998, 13 825 kronor år 1999 och med 22 364 kronor år 2000, totalt 59 368 kronor. Bilförmån har inte redovisats för åren 1998 och 1999. Förmånerna har beräknats till totalt 77 549 kronor. Ingående mervärdesskatt om totalt 69 679 kronor har felaktigt dragits på utgifter som belöper på stadigvarande bostad.

En åtalsanmälan har gjorts av skattemyndigheten till åklagarmyndigheten beträffande de felaktiga underlagen i kunders deklarerationer.

Mäklaren X har i huvudsak anfört följande.

De skattebelopp som ålagts honom har inbetalats. Revisionen har inte haft några anmärkningar avseende ordningen i företaget. Han har lämnat underlag för transaktionerna. Även om vissa felaktigheter har begåtts så har det inte varit hans avsikt att bryta mot lagen. Han har försökt att vara behjälplig utan att tänka på konsekvenserna av sitt handlande. Dessutom gör han en annan bedömning än skattemyndigheten i flera frågor. Han har begärt omprövning av taxeringarna för åren 1999 till 2001.

Under inkomståren 1999 och 2000 har han glömt att redovisa vissa arvoden. Han kan bara beklaga detta misstag. Uppdragen har inte varit regelrätta förmedlingsuppdrag. Ersättningen har olyckligtvis hamnat utanför bokföringen. Beträffande hans medverkan vid upprättande av bilaga till självdeklarationen har han vid några tillfällen hjälpt kunder med upprättande av blankett K5. Av skattemyndighetens uppgifter framgår att vissa kunder yrkat avdrag med högre belopp för försäljningskostnader än vad de erlagt i arvode. Han har i samband med upprättandet av blanketterna inte haft tillgång till andra uppgifter än kundens vilket dessvärre lett till felaktigt yrkade avdrag. Det är inte känt om köparna haft andra omkostnader i samband med avyttringarna.

2002-05-29:3

Åklagaren har den 3 maj 2002 beslutat att lägga ner förundersökningen med motiveringen att åtal inte är påkallat av särskilda skäl.

Med anledning av anmälan begärde Fastighetsmäklarnämnden in akterna avseende sex av mäklaren Xs förmedlingsuppdrag. De akter som nämnden granskat har avsett förmedling av villor, fritidsfastigheter, bostadsrätter och en tomt. Nämnden har i samband med granskningen uppmärksammat följande.

I en av de objektsbeskrivningar som mäklaren X skickat in saknas uppgift om vem som har rätt att förfoga över fastigheten. I ett uppdragsavtal som undertecknades den 20 december 2000 förordnades att uppdraget skulle gälla till den 30 mars året därpå. Beträffande förmedlingen av en bostadsrätt framgår att handpenningen som mäklaren X mottagit för deposition har placerats på mäklaren Xs klientmedelskonto en vecka efter det att den erlagts till honom. Något depositionsavtal som reglerar villkoren för depositionen har inte bifogats.

Mäklaren X har med anledning av den särskilda granskningen lämnat följande kompletterande uppgifter.

Säljaren begärde i en förmedling att uppgiften om dennes person inte skulle presenteras i objektsbeskrivningen. Uppgiften lämnas normalt enligt dataprogrammet. Han reflekterade inte över att förändringen utgjorde ett brott mot lagen. I samband med ett förmedlingsuppdrag träffades en muntlig överenskommelse om att säljåtgärder skulle påbörjas först efter nyår. Ensamrättstiden räknades från den första januari till den 30 mars 2001 utan hänsyn till att avtalet skrevs den 20 december 2000. Den standardiserade texten avseende avtalets giltighet blev därmed missvisande. På grund av köparnas kontakt med sin bank blev handpenningen i en förmedling erlagd den 23 mars 2000 och insatt på klientmedelskontot den 30 mars. Någon utbetalning var inte aktuell eftersom bostadsrätten var överbelånad.

Fastighetsmäklarnämnden har i beslut den 16 januari 2002 meddelat mäklaren X varning bl.a. för att denne ingått uppdragsavtal och upprättat köpekontrakt utan att inhämta samtycke från samtliga dödsbodelägare i samband med en förmedling.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Skatterevisionen

För att en fastighetsmäklare skall bli registrerad krävs enligt 6 § första stycket 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 rör 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 den nya lagen (prop. 1994/95:14 s. 69) anges att det ligger i sakens natur att sådana omständigheter som, utan att de är direkt hänförliga till mäklarens yrkesverksamhet, skall kunna föranleda avregistrering eller varning måste vara av allvarligt slag. Som exempel på sådana omständigheter kan nämnas bedrägeribrott, tillgreppsbrott och ekonomisk brottslighet.

Mäklaren X har medgivit att han vid några tillfällen hjälpt kunder med att upprätta den blankett som utgjort bilaga till deklARATIONEN och att vissa kunder yrkat avdrag med högre belopp för försäljningskostnader än vad de erlagt i arvode. Även om skatteeffekten varit ringa för de säljare och fastighetsägare som berörts har mäklaren X handlat på ett sätt som gör att hans redbarhet och lämplighet som fastighetsmäklare starkt kan ifrågasättas. Detsamma gäller vad som framkommit i samband med revisionen beträffande de oredovisade försäljningsarvoden som skattemyndigheten påtalat och som vitsordats av mäklaren X. Det som läggs honom till last är av så allvarlig art att fråga om avregistrering har aktualiserats. Fastighetsmäklarnämnden finner dock med stor tvekan att påföljden kan bestämmas till varning. Nämnden har därvid tagit hänsyn till att förundersökningen mot mäklaren X för hans medverkan vid kunders deklARATIONER lagts ner.

Den särskilda granskningen

Uppgift om ägare i objektsbeskrivning

Enligt 18 § första stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren när förmedlingen avser ett objekt som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk innan detta överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av objektet. Denna s.k. objektsbeskrivning skall innehålla uppgift om bl.a. ägare. Det är således inte möjligt för mäklaren att träffa avtal med en säljare om att uppgiften inte skall framgå av objektsbeskrivningen. I en av de granskade objektsbeskrivningarna saknas uppgift om ägaren. Mäklaren X har således brutit mot en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen. Med hänsyn till omständigheterna kan emellertid hans förseelse i detta avseende anses som ringa.

Giltighetstid i uppdragsavtal

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen får ett förmedlingsuppdrag som är förenat med ensamrätt bestämmas till högst tre månader åt gången. Ett av de granskade uppdragsavtalen har utformats på sådant sätt att den lagstadgade ensamrättstiden överskridits med 10 dagar. Avtalets lydelse bryter därmed mot en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Mäklaren X har dock, enligt Fastighetsmäklarnämndens mening, lämnat en trovärdig förklaring till varför det skriftliga avtalet inte utformats efter parternas muntliga överenskommelse. Förseelsen kan därför bedömas som ringa.

Depositionsavtal och hantering av handpenning m.m.

Enligt 12 § andra och tredje stycket skall handpenning som mäklaren tagit emot utan dröjsmål överlämnas till säljaren om inte annat överenskommit i särskild ordning. Av ett depositionsavtal skall framgå på vilken grund handpenningen deponerats och vilka förutsättningar som skall vara uppfyllda för att den skall utbetalas till säljaren. Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning skall hållas skilda från egna tillgångar. I förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14 s. 76) anges att mäklaren är skyldig att göra medlen räntebärande.

Utredningen visar att mäklaren X mottagit handpenning i samband med en överlåtelse. Fastighetsmäklarnämnden har inte någon anledning att utgå från annat än att mäklaren X haft parternas uppdrag att förvalta handpenningen för deras räkning. Han har dock inte gett in något särskilt depositionsavtal. Detta förhållande visar, enligt Fastighetsmäklarnämndens mening, att depositionsavtal inte upprättats i den

2002-05-29:4

aktuella förmedlingen. Pengarna har placerats på mäklaren Xs klientmedelskonto först en vecka efter inbetalningen. Mäklaren Xs underlåtenhet att upprätta depositionsavtal och hans hantering av handpenningen i övrigt gör att han inte kan undgå varning.

I det aktuella köpekontraktet finns ett villkor om att bostadsrätten på tillträdesdagen inte är pantsatt för andra lån än de som köparen enligt § 1 skall överta betalningsansvaret för. Några sådana lån finns inte enligt kontraktet. Enligt Fastighetsmäklarnämnden kan det framstå som förvillande att skriva in villkor som inte har någon funktion.

Påföljd

Fastighetsmäklarnämnden har, vad gäller skatterevisionen, funnit att mäklaren X handlat på ett sätt som gjort att hans redbarhet och lämplighet som fastighetsmäklare starkt kan ifrågasättas. Mäklaren X har vidare åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen beträffande hanteringen av handpenning i samband med ett förmedlingsuppdrag på ett sådant sätt att det i sig motiverar varning. Vad som ligger mäklaren X till last är så pass allvarligt att en avregistrering har aktualiserats. Nämnden har, om än med stor tvekan, stannat för att bestämma påföljden till varning. Nämnden kommer dock att följa upp mäklaren Xs förmedlingsverksamhet för att kontrollera att han uppfyller kravet på redbarhet och lämplighet.

2002-05-29:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares skyldighet att upprätta boendekostnads kalkyl m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

I februari 2001 förmedlade fastighetsmäklaren X en fastighet till två köpare. Dessa har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden anfört kritik mot mäklaren X. I anmälan görs bl.a. gällande att mäklaren X i ett flertal avseenden inte fullgjorde sin upplysningsskyldighet om bl.a. fastighetens skick och att mäklaren X företrädde säljaren.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklaren X att till nämnden ge in kopia av boendekostnads kalkylen. I denna del har mäklaren X anfört följande.

Köparna skulle sälja sin bostadsrätt i Oslo. Från Norge ordnade köparna lån från bank i Sverige. Köparna lämnade inga uppgifter om hur mycket de skulle betala kontant efter försäljningen av bostadsrätten. Lånet blev klart samtidigt som de skulle tillträda fastigheten. Han fick besked av köparna i samband med att affären skulle avslutas på bankkontoret inför tillträdet. Han kunde därför inte upprätta en kalkyl. Han hade tidigare skickat en preliminär kalkyl. Några dagar före mötet på banken ringde

anmälarna från Norge och meddelade att lånen var klara. Köparna har inte avstått från någon kalkyl.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall mäklaren innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnad. Bestämmelsen är i princip ovillkorlig och kan enligt Fastighetsmäklarnämndens mening frångås endast om köparen uttryckligen avstått från en beräkning.

Utredningen visar att det inte upprättades någon individuell beräkning av köparnas boendekostnader. Vad mäklaren X åberopat medför inte att han är befriad från sin lagstadgade skyldighet. Han har således åsidosatt en bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Detta motiverar varning.

I övrigt föranleder ärendet ingen ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2002-05-29:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om avsaknad av uppgift om belastning i objektsbeskrivningen m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X förmedlade i juli 2000 en fastighet i Härryda kommun. Sedan köparna genom kommunen fått veta att fastighetens avloppsanläggning var bristfällig och felplacerad i förhållande till dricksvattenbrunnen har den ene köparen i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X. Anmälan har sammanfattningsvis uppgett följande.

De fick ingen upplysning av mäklaren X om hälsoriskerna med att vattentäkten låg fel i förhållande till infiltrationsanläggningen. Mäklaren skall säga till säljaren att lämna korrekta uppgifter om fastigheten. Det är mycket viktigt att mäklaren är noggrann när han kontrollerar uppgifter och förhållanden. De uppmärksammades på felet genom miljö och hälsoskyddskontoret då de sökte tillstånd att ansluta en wc till den befintliga avloppsanläggningen. En sådan anslutning var helt avgörande för ett köp från deras sida, vilket de förklarade flera gånger för mäklaren X. De anser att mäklaren X har handlat grovt vårdslöst och i strid med tro och heder. Mäklaren X iakttog inte god fastighetsmäklarsed. Efter köpet visade det sig även att brunnsboringen inte var registrerad vid brunnsbollararkivet och att två inglasade verandor om 23 kvm inte var inritade i bygglovsritningen hos kommunen. Byggnadsnämnden har krävt att de söker byggnadslov och de kommer även att krävas på en straffavgift. De kräver ekonomisk upprättelse och skadestånd av mäklaren X.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och anfört följande.

2002-05-29:5

Köparna besiktigade fastigheten. Han var inte med vid besiktningen. Han hade inte tillgång till några andra uppgifter om avloppsanläggningen än det som ägarna uppgav. Säljarna uppgav att det var en trekammarbrunn med infiltration. I samband med intag ställer han alltid frågan om det finns erforderliga bygglov. Så även denna gång. Han fick till svar att det fanns. Säljaren har i frågelistan, en bilaga till köpekontraktet, svarat ja på frågan om det finns erforderliga byggnadslov.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av köpekontraktet med bilaga, uppgifter i Lantmäteriets fastighetsregister och objektsbeskrivningen avseende fastigheten.

I köpekontraktet lämnas en hänvisning till att förmedlingsprovision erläggs "efter gällande taxa".

Enligt fastighetsregistret finns det två nyttjanderätter (tele) och två penninginteckningar i fastigheten. Dessa uppgifter saknas i objektsbeskrivningen.

Då det gäller dessa uppgifter har mäklaren X uppgett följande.

Den taxa som avses är den riksprovisionstaxa som tidigare fanns inom branschen. Skälet till att uppgifterna saknas i objektsbeskrivningen är att datorprogrammet av någon okänd anledning tappat dessa uppgifter. Köparna har dock blivit upplysta härom muntligt och även skriftligt i köpekontraktet.

Fastighetsmäklarnämnden har även noterat att köpekontraktet innehåller följande villkor.

Skulle köparen icke fullgöra sina åligganden enligt detta kontrakt, äger säljaren rätt att häva köpet och erhålla samt behålla erlagd handpenning som skadestånd. Om handpenning ej erlagts eller om säljarens skada överstiger handpenningen är köparen skyldig att omedelbart erlägga mellanskillnaden till säljaren.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Bygglov och uppgifter om avlopp och vatten

Då det gäller en fastighetsmäklares skyldigheter att ta reda på och upplysa om bl.a. bygglovsfrågor har de nuvarande bestämmelserna om mäklarens upplysnings- och kontrollskyldighet i 16 och 17 §§ fastighetsmäklarlagen i huvudsak överförs från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till denna lag (prop. 1983/84:16 s. 15 och 38 anförs bl.a. följande.

Den av kommittén föreslagna bestämmelsen om kontroll av planbestämmelser m.m. bör inte tas in i lagen. Mäklarens verksamhet i dessa avseenden bör i stället inriktas på att se till att säljaren lämnar alla tillgängliga upplysningar av betydelse till köparen. Självfallet bör mäklaren också upplysa om sådant som han själv har fått reda på genom säljaren eller på annat sätt. — — — Någon undersökningsplikt gäller inte heller generellt beträffande sådana rådighetsinskränkningar som kan framkomma genom kontroll av plan- och byggnadsbestämmelser.

I en bilaga till köpekontraktet har säljaren svarat ja på den förtryckta frågan om det finns erforderliga byggnadslov. I objektsbeskrivningen står det följande.

VA: 3-kammarbrunn med infiltration samt djupborrad brunn (70m).

Det har inte framkommit något som talar för att mäklaren X inte borde ha förlitat sig på säljarens uppgifter angående bygglov, avloppsanläggning och vattentäkt. Såvitt

kan bedömas har därför någon särskild undersökningsskyldighet i dessa avseenden inte ålegat mäklaren X. Skäl för kritik mot mäklaren X i dessa avseenden saknas således.

Köparens yrkande om ekonomisk upprättelse kan inte prövas eftersom Fastighetsmäklarnämnden inte är behörig att pröva ekonomiska krav riktade mot en fastighetsmäklare eller mellan köpare och säljare.

Köpekontraktet

I köpekontraktet finns ett villkor om rätt för säljaren att under vissa förhållanden häva köpet och erhålla samt behålla erlagd handpenning som skadestånd. I köpekontraktet lämnas det även en hänvisning till att förmedlingsprovision erläggs "efter gällande taxa".

Mot bakgrund av att Marknadsdomstolen i ett mål (MD 1984:20) har bedömt bruket av ett liknande skadeståndsvillkor som det nu aktuella som oskäligt, främst av det skälet att den erlagda handpenningen förverkas oavsett storleken på denna, finner Fastighetsmäklarnämnden att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att använda sig av ett sådant villkor. Nämnden har påtalat detta i ett tidigare beslut, (jfr nämndens beslut den 14 maj 1997, dnr ---).

Då det gäller hänvisningen till att förmedlingsprovision erläggs efter gällande taxa finner Fastighetsmäklarnämnden anledning att påtala att någon sådan taxa inte längre finns och inte heller får förekomma. Hänvisningen var således felaktig och därmed vilseledande.

Mäklaren X kan inte undgå kritik i dessa avseenden.

Objektsbeskrivningen

Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen skall mäklaren kontrollera vilka inteckningar, servitut och övriga rättigheter som belastar fastigheten. Den beskrivning av fastigheten som mäklaren enligt 18 § skall tillhandahålla köparen skall innehålla uppgifter av nu aktuellt slag. De skall sammanställas i den s.k. objektsbeskrivningen. Det är inte tillräckligt att uppgifterna funnits tillgängliga men att det krävts att man tagit del av olika handlingar för att få föreskriven information.

Mäklaren har ett eget ansvar att kontrollera att objektsbeskrivningen innehåller de uppgifter som föreskrivs i fastighetsmäklarlagen. Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare avgöranden påpekat att en mäklare har ett ansvar för att de rutiner som mäklaren tillämpar i sin yrkesutövning är säkerställda, (jfr nämndens två beslut den 14 april 1999 med dnr --- och dnr --- samt beslut den 26 april 1999 med dnr ---).

Genom en kontroll i fastighetsregistret är det klarlagt att det finns två nyttjanderätter och två inteckningar inskrivna i fastigheten. Uppgifterna saknas i den objektsbeskrivning som mäklaren X tillhandhållit. Han har således brutit mot en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Att mäklaren Xs datorprogram tappat vissa uppgifter och att mäklaren X upplyst köparna muntligt om belastningarna och även skriftligt i köpekontraktet, befriar honom inte från ansvar.

2002-05-29:6

Påföljd

Mäklaren X meddelas varning för bristerna i objektsbeskrivningen.

2002-05-29:6

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har i en anmälan blivit upplyst om att X i november 2001 annonserade ut fastigheter till försäljning. Anmälan har uppgivit att enligt verksamhetsbeskrivningen i Patent- och registreringsverkets register skall Xs kommanditbolag bl.a. bedriva förmedling av fastigheter.

X har anfört i sammandrag följande.

Han har varit registrerad fastighetsmäklare fram till ungefär 89/90. Efter den tidpunkten har han koncentrerat sig helt och hållet på kommersiella objekt och företagsöverlåtelser. Fram till den 13 september 2001 samarbetade hans bolag med en fastighetsmäklarfirma i Malmö. Han agerade som mäklarbiträde med inriktning enbart på kommersiella objekt och överlåtelser av kommanditbolag m.m. Den registrerade fastighetsmäklaren i Malmö hade hela tiden insyn i uppgörelserna.

Fastighetsmäklarnämnden har kontrollerat verksamhetsbeskrivningarna för Xs firmor i Patent- och registreringsverkets bolagsregister den 16 maj 2002. I den enskilda firman anges: "Mäklarverksamhet med fastigheter, affärsrörelser och därmed förenlig verksamhet". I kommanditbolaget anges: "Fastighetsförvaltning samt byggnadsverksamhet. Förmedling av fastigheter och rörelser samt därmed förenlig verksamhet".

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Med fastighetsmäklare avses enligt 1 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenheter, arrenderätter eller hyresrätter.

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

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

Uttrycket förmedla tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa en uppdragsgivare en motpart med vilken denne kan träffa ett avtal om förmedlingsobjektet. Som närmare framgår av lagens förarbeten sker förmedlingen *yrkesmässigt* när det är fråga om en affärsmässigt organiserad verksamhet i fastighetsförmedlingsbranschen. Även näringsidkare som har sin vanliga verksamhet inom ett annat yrkesområde kan emellertid någon gång omfattas av lagen. Av särskild betydelse för bedömningen är i dessa fall i vad mån förmedlingen är en återkommande företeelse. Om en näringsidkare erbjuder allmänheten sina tjänster som fastighetsförmedlare, bör lagen anses tillämplig även om förmedlingen rent faktiskt äger rum endast vid något enstaka tillfälle (se prop. 1994/95:14 s. 63 jmf med prop. 1983/84:16 s. 27 f.).

Med hänvisning till innehållet i bilagda handlingar anser Fastighetsmäklarnämnden att det finns anledning att anta att X förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen. Nämnden beslutar därför att anmäla detta förhållande till åklagaren.

2002-05-29:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklares upplysningsplikt, uppgift om ägare i objektsbeskrivning, tillhandahållande av boendekostnadskalkyl m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Köparna av en fritidsfastighet har i en anmälan ifrågasatt mäklaren Xs agerande. De anser att han brustit i sin yrkesutövning genom att åsidosätta god fastighetsmäklarsed. De har i sammandrag anfört följande.

Sommaren 1999 köpte de ett fritidshus. När de hade flyttat in visade det sig att brunnens vattenkvalitet var undermålig. De hade inte fått information om den undermåliga vattenkvaliteten före köpet. Ärendet togs upp i både tingsrätt och hovrätt. De förlorade i bägge instanser.

Det finns dessutom flera frågetecken kring mäklaren Xs agerande vid försäljningen. Han ansåg t.ex. att det inte var nödvändigt med någon s.k. frågelista. Det står ändå i köpekontraktet att en frågelista finns bilagd.

Han har inte givit dem någon objektsbeskrivning i ordets rätta bemärkelse och inte heller företett någon tomtkarta.

2002-05-29:7

Han har inte heller uppmanat dem att anlita en besiktningsman eller att ta vattenprover trots att han var medveten om brunnens kvalitet.

Boendekostnadskalkylen förbisåg han med tystnad.

Mäklaren X har i huvudsak anfört följande.

Han fick förmedlingsuppdraget av säljaren i mars 1999. På direkt fråga om vattnet gav säljaren svaret att "hon inte drack av vattnet i brunnen utan hade alltid med sig vatten eller hämtade hos grannen". Han fann ingen anledning att be säljaren att fylla i en frågelista utan verkade i stället för att köparna på annat sätt fick denna information. Han tror inte att säljaren skulle ha uttryckt sig annorlunda i skrift än hon gjorde muntligen. Vid flera tillfällen har han upprepat säljarens ord om vattnet till köparna. Han har även hört säljaren säga exakt samma sak direkt till köparna när de träffades på hans kontor för kontraktsskrivandet.

Han anser inte att objektsbeskrivningen är undermålig. Det fanns inte mycket mer att skriva om denna enkla fastighet. Tyvärr missade han dock att föra in säljarens namn. Detta upplyste han dock köparna muntligen om. På objektsbeskrivningen finns fastighetsbeteckningen angiven och vem som helst kan ringa tingsrätten för att kontrollera vem som är ägare.

Det var inga oklarheter beträffande fastighetens gränser. Tomtgränsen var mycket tydlig i detta fall. Han hade frågat säljaren om hon hade en tomtkarta, vilket hon inte hade.

Han upplyste köparna om deras undersökningsplikt. Han brukar inte uppmana köpare att använda besiktningsman på så här "enkla" objekt. Den bedömningen får de själva göra. Köparna var ute vid fastigheten minst tre gånger.

När det gäller boendekostnadskalkyl hänvisade han köparna till deras bankkontakt eftersom det var något komplicerat i det här fallet. Tyvärr begärde han inte något skriftligt avstående från boendekostnadskalkyl eftersom han anser att bankens kalkyl är betydligt mer omfattande än den som fastighetsbyrån utför. Bankens kalkyl inkluderar skulder och åtaganden som fastighetsbyrån aldrig får reda på. Att banken utfört nödvändiga kalkyler står med i köpekontraktet som köparna godkänt. Detta diskuterades även vid kontraktsskrivandet och säljaren hade inga som helst invändningar mot det då. Att påstå att han förbisåg boendekostnadskalkylen med tystnad är en direkt lögn.

När kontraktet skrevs förklarade han för köparna och säljaren varför det stod som det gjorde i kontraktet och varför han inte tagit bort vissa meningar. Orsaken var att fastighetsbyrån bytt datasystem och han var ovan med de nya dokumenten. Fraserna om frågelistan kom alltid med och man var tvungen att gå in och ta bort detta manuellt. På grund av ovana var detta lätt att missa.

Mäklaren X har till sitt yttrande fogat den dom från Stenungsunds tingsrätt som rör köparnas tvist med säljaren angående vattenkvaliteten. Tingsrätten konstaterade bl.a. att säljaren vid det tillfälle då köpekontraktet skrevs lämnade köparna upplysning som innebar att vattnet inte gick att dricka.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Upplysningar om fastigheten samt undersökningsplikt

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.

Uppgift står mot uppgift vad gäller vilka upplysningar som lämnats om vattnets kvalitet. Enligt Stenungsunds tingsrätt fick köparna upplysning om vattnets kvalitet. Det finns vid sådant förhållande inte belägg för att mäklaren X brustit i sin informationsskyldighet.

Inget i utredningen tyder på att köparna inte fått information om undersökningsplikten. Det finns inget krav på att en mäklare skall uppmana köpare att anlita en besiktningsman för att undersöka fastigheten.

Frågelista och kontraktutformning

Det finns ingen skyldighet för mäklaren att tillhandahålla en s.k. frågelista. I köpekontraktet har emellertid beträffande fastighetens skick bl.a. hänvisats till frågelistan trots att någon sådan inte har upprättats. Mäklaren X kan inte undgå kritik för detta. En mäklare kan inte ursäktas sig med bristande rutiner.

Objektsbeskrivning

Enligt 18 § första stycket fastighetsmäklarlagen skall, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten före köpet. Den s.k. objektsbeskrivningen skall innehålla uppgift om bl.a. ägare.

Den skriftliga beskrivning som mäklaren X har tillhandahållit köparna saknar uppgift om ägaren. Att mäklaren X givit köparna denna information muntligen fråntar honom inte skyldigheten att även föra in denna uppgift i beskrivningen. På denna punkt har mäklaren X således åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen.

Boendekostnadskalkyl

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader, en s.k. boendekostnadskalkyl.

Bestämmelsen om en individuellt utformad boendekostnadskalkyl är i princip ovillkorlig och kan enligt Fastighetsmäklarnämndens mening frångås endast om köparen uttryckligen avstått därifrån. Det ankommer i så fall på mäklaren att visa detta.

Mäklaren X har enligt egen utsago varken utformat någon boendekostnadskalkyl eller inhämtat något avstående från sådan från köparna. Han har således åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen.

2002-05-29:8

Uppdragsavtal

Vid rubriken *Uppsägning* står ”Under tiden för ensamrätt, får uppdragsavtalet sägas upp endast med fastighetsmäklarens skriftliga medgivande”. Denna formulering ger ett missvisande intryck av att uppdragsgivaren under ensamrättstiden inte kan säga upp avtalet över huvud taget. Fastighetsmäklarnämnden får därför påpeka att båda parter ensidigt kan säga upp ett uppdragsavtal. Skadeståndsskyldighet kan dock komma i fråga för den som utan giltig anledning säger upp avtalet. Denna förseelse får dock anses vara ringa.

Påföljd

Fastighetsmäklarnämnden har funnit att mäklaren X i flera avseenden åsidosatt uttryckliga bestämmelser i fastighetsmäklarlagen. För detta skall han meddelas varning.

2002-05-29:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om avsaknad av depositionsavtal och uteblivna underskrifter på uppdragsavtal

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

I ett beslut av Allmänna reklamationsnämnden den 7 september 1999 ansågs mäklaren X vara skadeståndsskyldig vid utförandet av en mäklartjänst. Med anledning härav begärde Fastighetsmäklarnämnden in akterna avseende fem av mäklaren Xs förmedlingsuppdrag. De akter nämnden granskat har avsett fem fastigheter. Nämnden har i samband med granskningen uppmärksammat följande.

Det framgår av köpekontraktet i en akt som mäklaren X skickat in att parterna avtalat att handpenningen skall deponeras hos mäklaren X. Något depositionsavtal som reglerar villkoren för depositionen har emellertid inte bifogats. Av en akt framgår att uppdragsavtalet saknar underskrift av uppdragsgivaren. Vid granskningen av ytterligare en akt har noterats att två fastigheter avyttrats varav den ena i sin helhet ägdes av ett dödsbo och den andra till hälften ägdes av samma dödsbo. Uppdragsavtalet har i detta fall inte undertecknats av alla dödsbodelägare eller företrädare för dödsboet.

Mäklaren X har vitsordat att depositionsavtal inte upprättats i samband med ett förmedlingsuppdrag och att underskrift av uppdragsgivaren saknas på uppdragsavtalet i ett fall. Mäklaren X har vidare vitsordat att det vid förmedlingen avseende dödsboet saknas en underskrift på uppdragsavtalet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall handpenning som mäklaren tagit emot utan dröjsmål överlämnas till säljaren, om inte annat överenskommit i särskild ordning. Av förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14 s. 55) framgår att det föreligger en skyldighet för mäklaren att vid behov ta upp frågan om handpenningen skall deponeras till dess att det finns ett bindande avtal.

Enligt köpekontraktet skall handpenning betalas den 5 februari 2001 och enligt särskilt avtal deponeras hos fastighetsmäklaren. Vidare gällde som förutsättning för köpet att köparna beviljades lån senast den 25 februari. Om köparna förvägrades detta skulle köpet återgå utan vederlag för någondera parten och den erlagda handpenningen återbetalas till köparna. Fastighetsmäklarnämnden finner med hänsyn till dessa bestämmelser i köpekontraktet att ett depositionsavtal skulle ha upprättats. Att så inte skett medför att mäklaren X brustit vid utförandet av uppdraget. Förseelsen motiverar en varning.

I 11 § fastighetsmäklarlagen föreskrivs att ett uppdragsavtal skall upprättas skriftligen. Härav följer att ett uppdragsavtal skall undertecknas av säljaren eller behörig företrädare för densamme. Om säljaren är ett dödsbo skall samtliga dödsbodelägare eller behörig företrädare underteckna uppdragsavtalet.

Mäklaren X har vid två av de förmedlingar som granskats underlåtit att upprätta korrekta uppdragsavtal eftersom det saknas underskrifter av säljaren eller samtliga säljare. Dessa båda förseelser motiverar var för sig en varning.

2002-05-29:9

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har erhållit en anmälan mot X jämte utdrag från Hemnet. Av utdragen framgår att X kan kontaktas i samband med förmedlingen av fem fastigheter.

X har i ett yttrande till Fastighetsmäklarnämnden bl.a. anfört att han varit av uppfattningen att han får hjälpa till med enstaka försäljningar.

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

2002-06-19:1

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

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

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

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

Med hänvisning till innehållet i bilagda kopior från Hemnet finner Fastighetsmäklarnämnden att det finns anledning att anta att X har förmedlat fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen. Nämnden anmäler nu detta förhållande till åklagaren.

2002-06-19:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklares skyldighet att föreslå återgångsvillkor samt uppgift i objektsbeskrivning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Dnr ----

Fastighetsmäklaren X hade uppdrag att förmedla två bostadsrätter. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har gjorts gällande att mäklaren X visste att köpet av den ena bostadsrätten skulle finansieras genom att köparen i sin tur försålde den andra bostadsrätten. Mäklaren X har kritiserats för att han inte informerade om möjligheten att skriva en klausul i köpekontraktet att köpet endast skulle gälla om den andra bostadsrätten blev såld.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och bl.a. uppgivit att han inte föreslog något återgångsvillkor eftersom säljaren hade givit honom direktiv att ett sådant villkor inte skulle accepteras.

Dnr ----

Fastighetsmäklarnämnden har granskat fem förmedlingsuppdrag som genomförts av mäklaren X. Granskningen har föranlett nämnden att förelägga mäklaren X att bl.a. yttra sig över varför en objektsbeskrivning rörande en fastighet saknar uppgift om den nyttjanderätt som finns angiven i Lantmäteriets fastighetsutdrag för fastigheten samt varför endast en av säljarna undertecknat uppdragsavtalet beträffande en förmedling av en bostadsrätt med två ägare.

Mäklaren X har anfört att Lantmäteriets fastighetsutdrag fanns fogat till kontraktshandlingarna varför all önskvärd information fanns tillgänglig för parterna. Han har beträffande uppdragsavtalet ingett ett medgivande till försäljning från den andra delägaren.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Nyttjanderätten

Enligt 18 § första stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren när förmedling avser ett fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten.

Den s.k. objektsbeskrivningen skall innehålla bl.a. uppgift om rättigheter som belastar fastigheten. Det är således inte tillräckligt att alla relevanta uppgifter funnits tillgängliga för köparen men att det krävs att denne tagit del av andra handlingar för att erhålla erforderlig information. Mäklaren X har, genom att inte redovisa nyttjanderätten i objektsbeskrivningen, åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. För detta skall han meddelas varning.

Uppdragsavtalet

Fastighetsmäklarnämnden får erinra om att en fastighetsmäklare bör se till att delägare som även företräder annan delägare markerar detta förhållande vid undertecknandet av uppdragsavtalet.

Övrigt

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

En ledamot är skiljaktig och anför följande.

Utöver den varning för brister i en objektsbeskrivning som nämnden beslutat om anser jag att mäklaren X även borde varnas för sin underlåtenhet att med parterna ta upp frågan om ett villkor om återgång av köpet. Mäklaren X uppger att han fått direktiv från säljarna av den aktuella bostadsrätten att ett återgångsvillkor inte skulle accepteras. Mäklaren X borde dock ha tagit upp frågan med båda parterna eftersom

2002-06-19:2

köparen för finansieringen av köpet var beroende av en snabb försäljning av sin lägenhet. Även om säljaren efter en diskussion inte skulle acceptera ett återgångsvillkor kunde problemet t.ex. ha lösts genom en överenskommelse om senare tillträdesdag. Mäklaren Xs passivitet medförde problem för köparen, men även för säljaren som vid den slutliga uppgörelsen fick gå med på att sänka köpeskillingen.

2002-06-19:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens bedömning av förväntat pris på en jordbruksfastighet, utebliven boendekostnads kalkyl samt bristfällig utformning av villkor

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har mäklaren Xs agerande i samband med tre förmedlingar kritiserats. Anmälarna har sålt en jordbruksfastighet genom två köpekontrakt. Den ene köparen köpte byggnaderna jämte viss begränsad areal och den andre köparen förvärvade jordbruksdelen. Anmälarna har även köpt en villafastighet genom förmedling av mäklaren X.

Anmälarna har bl.a. anfört följande.

Mäklaren X har lämnat en alltför optimistisk värdering av jordbruksfastigheten. Priset för denna fastighet blev ca en halv miljon kronor lägre än vad han uppgett. Eftersom de inte erhöll den förväntade köpeskillingen för jordbruksfastigheten medförde detta problem med att finansiera upprustningen av villafastigheten. De hade beställt nytt kök och avtalat med hantverkare om upprustning av denna fastighet med utgångspunkt från det pris som mäklaren X angett. Mäklaren X har inte upplyst dem om vilka skattekonsekvenser avyttringen av jordbruksfastigheten skulle komma att medföra. Dessutom anser de att mäklaren X inte informerat en arrendator av jordbruksfastigheten om budgivningen i tillräcklig utsträckning.

Fastighetsmäklarnämnden har vid granskning av dokument rörande förmedlingarna noterat följande.

I köpekontraktet avseende villafastigheten anges bl.a.

Särskilt uppdragsavtal om deposition av handpenningen på fastighetsmäklarens klientmedelskonto skall träffas med anledning av i detta avtal intaget villkor.

I köpekontraktet finns inte intaget något villkor för köpets genomförande. I det aktuella depositionsavtalet anges följande.

Redovisning av deponerade medel jämte upplupen ränta skall ske så snart det klarlagts om villkoret medför att köpet skall fullföljas eller återgå. Skulle tvist härom uppstå får redovisning ske först

sedan tvisten bilagts genom förlikning eller lagakraftägande dom. Redovisning kan dock ske på och i enlighet med köparens och säljares skriftliga begäran.

Något villkor har emellertid inte redovisats i avtalet.

Köpekontraktet beträffande byggnaden jämte mark på jordbruksfastigheten innehåller en bestämmelse av följande lydelse.

Köparna förbehåller sig rätten att låta besiktiga fastighetens bostadshus (senast 2000-04-19). Köpet gäller under förutsättning att det vid denna besiktning icke framkommer fel eller brister som köparna icke haft anledning räkna med. Upptäcks sådana fel eller brister som köparen icke haft anledning att räkna med, går köpet tillbaka i sin helhet i det fall felet eller bristen åtgärdsmissigt överstiger ett helt basbelopp. Låter säljarna åtgärda felet eller bristen på ett fackmannamässigt sätt skall köpet gälla.

Mäklaren X har anfört följande.

Beträffande priset för jordbruksfastigheten så uttalade han sig om detta i ett tidigt skede. Det visade sig dock senare att skogstillgången på fastigheten var lägre än som framgick vid hans första resonemang med säljarna. Dessutom var kostnaderna för föryrgring av skogen högre än förväntat. Priset blev dock trots detta lägre än han förväntat sig. Beträffande kritiken angående skattekonsekvenserna så förhöll det sig så att en av anmälarna var revisor. Med anledning härav bedömde han att det inte fanns någon anledning att gå in på dessa frågor. Vad avser arrendatorn så hade han lika stor möjlighet som andra att lägga bud på fastigheten. Arrendatorn var en granne som hade god kännedom om försäljningen.

Mäklaren X har vidare anfört följande med anledning av föreläggande från Fastighetsmäklarnämnden i samband med utredningen av ärendet vad avser villafastigheten. När det gäller boendekostnadskalkyl var inte köparna i behov av någon sådan. En kalkyl gjordes dock av banken A i Växjö. Anmälarna hade betydligt större belåning då de ägde jordbruksfastigheten jämfört med villafastigheten. Handpenningen deponerades på grund av att säljarna skulle lämna varandra och resterande del av köpeskillingen räckte inte till för att täcka säljarnas lån på tillträdesdagen. Beträffande klausulen om besiktningen av jordbruksfastighetens bostadshus så har han inga kommentarer utöver att paragrafen diskuterades vid kontraktsskrivningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Boendekostnadskalkyl

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader. Att banken gjort en boendekostnadskalkyl befriar inte mäklaren från skyldigheten att tillhandahålla köparen en beräkning av boendekostnaderna. Förseelsen motiverar en varning.

Villkor i depositionsavtalet avseende villafastigheten

Mäklaren skall se till att det finns en klar och tydlig överenskommelse om hur och när de deponerade medlen skall utbetalas. Överenskommelsen om deposition av köpeskillingen är ett avtal mellan köparen, säljaren och mäklaren och skall bekräftas

2002-06-19:3

av samtliga tre parter. Överenskommelsen skall utformas så att mäklaren utifrån uppställda villkor skall kunna göra en självständig bedömning av vem som har rätt till medlen

Det framgår varken av depositionsavtalet eller köpekontraktet vad det är för villkor som skall uppfyllas för att handpenningen skall kunna redovisas. Detta kan leda till att oklarhet kan uppstå beträffande hur och när utbetalning av medlen skall äga rum. Mäklaren X kan därför inte undgå kritik för att depositionsavtalet utformats på detta sätt.

Klausulen om besiktningen av bostadshuset på jordbruksfastigheten

Det kan konstateras att bestämmelsen om besiktning inte innehåller någon tidsfrist för att åtgärda eventuella fel eller brister. Detta skulle kunna medföra problem om fel eller brister aktualiseras. Mäklaren X skall därför kritiseras för klausulens utformning.

Övrigt

I övrigt föranleder ärendet ingen ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2002-06-19:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om korrekt uppgift om mäklarens namn m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendena från vidare handläggning.

Bakgrund

I två anmälningar till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklaren X för det sätt på vilket han utfört sina förmedlingsuppdrag. Mäklaren X har avvisat kritiken och yttrat sig över vad anmälarna anfört.

Fastighetsmäklarnämnden har vid sin utredning noterat att mäklaren X använt sitt andra förnamn N på ett sätt som gör att detsamma uppfattats som hans efternamn. Mäklaren X har yttrat sig över detta samt uppgett att han numera använder hela sitt namn.

Fastighetsmäklarnämnden finner anledning att påpeka vikten av att en fastighetsmäklare anger sitt namn på ett korrekt sätt så att missförstånd inte uppstår om vad hans egentliga namn är. Vad som kommit fram i ärendena i övrigt ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från nämnden sida. Dessa skall därför skrivas av från vidare handläggning.

2002-06-19:4**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit anmälningar avseende fastighetsmäklaren X. I anmälningarna, som innehåller uppgifter om mäklaren Xs verksamhet från 1995 och framåt, har allvarliga anklagelser framförts mot honom och det har uppgivits att han åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

Mäklaren X har inkommit med yttrande och tillbakavisat kritiken. Efter ett längre uppehåll har han nu återupptagit sin verksamhet och förmedlar kommersiella fastigheter.

I ärendet har fråga om mäklaren Xs innehav av fastigheter aktualiserats. Han har förelagts att inkomma med uppgift om detta och har då uppgett att han inte är ägare till några fastigheter. Av uppgifter om fastighetsinnehav som inhämtats i ärendet från Lantmäteriet framgår dock att mäklaren X ensam och tillsammans med annan äger två fastigheter i L respektive S.

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. Det särskilda redbarhetsrekvisitet är avsett att markera att prövningen tar sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet. Sådana krav bör kunna ställas på mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som denne intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. Enligt 8 § samma lag skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §.

De anklagelser och misstankar som riktats mot mäklaren X har i vissa delar varit av mycket allvarligt slag. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar emellertid att det inte är möjligt att med tillräcklig säkerhet fastställa vad som förevarit. Det finns därför inte förutsättningar att nu och med detta underlag meddela någon påföljd enligt fastighetsmäklarlagen.

Omständigheterna i ärendet föranleder dock Fastighetsmäklarnämnden att följa upp mäklaren Xs förmedlingsverksamhet för att kontrollera att han uppfyller kravet på redbarhet och lämplighet. Nämnden kommer att i det sammanhanget närmare ta upp uppgiften om fastighetsinnehavet. Med detta påpekande finner nämnden att detta ärende kan skrivas av från vidare handläggning.

2002-06-19:5

2002-06-19:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklarens krav på provision m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X har haft i uppdrag att förmedla försäljningen av en fastighet som ägdes av tre personer. Två av dessa har i en anmälan kritiserat mäklaren X i flera avseenden. Av anmälan har bl.a. följande uppgifter framkommit.

Endast en av de tre delägarna undertecknade förmedlingsuppdraget. Förmedlingsuppdraget sades upp av en av delägarna varefter en annan delägare tog ny kontakt med mäklaren X och bad om att en tidigare anmäld spekulant skulle kontaktas. Fastigheten har senare sålts genom en annan mäklares försorg. Mäklaren X har framställt ett krav på provision men har, enligt anmälarna, inte genomfört sådan förmedling som ger honom rätt till provision. Anmälarna har vidare påtalat att mäklaren X upprättat en objektsbeskrivning med felaktigt innehåll, att han borde på ett mer aktivt sätt ha verkat för en försäljning av fastigheten samt att han agerat konsult för en av delägarna.

Mäklaren X har inkommit med yttrande i ärendet och tillbakavisat kritiken. Mäklaren X har i huvudsak anfört att han kontaktats av två av delägarna inför intaget men att endast den tredje ägaren var närvarande då uppdragsavtalet undertecknades. Han har försökt lämna förslag på lösningar i konflikten mellan delägarna och har fog för att kräva provisionsersättning.

Mäklaren X har, på Fastighetsmäklarnämndens begäran, inkommit med kopia av de tre senaste uppdragsavtal som han upprättat.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Förmedlingsuppdraget

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligt. Med ett sådant krav uppnås bl.a. att uppdragsgivarna och fastighetsmäklaren klargör att avtal verkligen träffats. Fastighetsmäklarnämnden vill framhålla att det är av största vikt att en mäklare försäkrar sig om att han har uppdrag från samtliga ägare - antingen genom uttryckligt samtycke från var och en eller att fullmakt föreligger för den som företräder övriga ägare - innan marknadsföringsåtgärder inleds.

Det skriftligt uppdragsavtalet i ärendet har undertecknats av endast en av ägarna. Det har inte angetts att undertecknandet skett även för övriga delägares räkning. Fastighetsmäklarnämnden får därför erinra om att en fastighetsmäklare bör se till att delägare, som även företräder annan delägare, markerar detta förhållande vid undertecknandet av uppdragsavtalet. Av utredningen får dock anses framgå att mäklaren X vid intaget haft samtliga delägares uppdrag att förmedla den aktuella

fastigheten. Det är vidare ostridigt att mäklaren X mottagit en muntlig uppsägning av uppdraget från en av delägarna. Uppsägningen borde ha föranlett mäklaren X att omedelbart underrätta övriga delägare att hans uppdrag sagts upp. För att undvika framtida tvister borde mäklaren X även gjort klart för samtliga uppdragsgivare vilka konsekvenser uppsägningen hade och vilka krav på ersättning som skulle kunna riktas mot dem i framtiden med stöd av förmedlingsuppdraget. Mäklaren X kan inte undgå kritik för att han underlåtit detta.

Ersättningskravet

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra tvister om ersättning eller provision för fastighetsmäklares tjänster eller om dennes rätt till ersättning vid avtalsbrott från uppdragsgivarens sida. Däremot kan nämnden pröva om en mäklare i en ersättningsfråga handlat på ett sätt som är förenligt med 12 § fastighetsmäklarlagen.

Det finns inte anledning att anta annat än att mäklaren X anvisat den spekulant som senare kom att köpa fastigheten. Mäklaren X kan därmed inte anses ha åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att framställa krav på ersättning.

Uppdragsavtalen

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att de uppdragsavtal som mäklaren X på begäran gett in till nämnden uppfyller fastighetsmäklarlagens krav.

Övrigt

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

2002-06-19:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om kostnadsuppgift samt utformning av uppdragsavtal

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från köparen av en fastighet. Anmälaren har i huvudsak gjort gällande att fastighetsmäklaren X lämnat oriktiga uppgifter om den beräknade kostnaden för att åtgärda taket. Uppgiften låg till grund för den överenskommelse om prisreduktion som träffades med säljaren. Efter läckage och vattenskada har en offert inhämtats som visar på att reparationskostnaderna är betydligt högre än var som tidigare framgick.

Mäklaren X har yttrat sig och tillbakavisat kritiken.

I det uppdragsavtal som Fastighetsmäklarnämnden tagit del av anges att uppdragsgivaren ger mäklaren X och en annan mäklare i uppdrag att med ensamrätt förmedla försäljningen av den aktuella fastigheten. Båda mäklarna har undertecknat avtalet.

2002-06-19:7

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Utredningen ger inte belägg för att mäklaren X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Fastighetsmäklarnämnden får dock med anledning av utformningen av uppdragsavtalet göra följande påpekande.

Ett förmedlingsuppdrag med ensamrätt kan inte delas av flera. Till följd härav bör endast en mäklare anges i förmedlingsuppdraget. På så sätt klargörs vem av flera mäklare på en mäklarfirma som ansvarar för att uppdraget utförs med iakttagande av god fastighetsmäklarsed. Om en uppdragsgivare önskar lämna ett uppdrag till fler än en mäklare kan detta endast ske genom att uppdragen ges utan ensamrätt. I så fall bör separata uppdragsavtal för respektive mäklare upprättas.

2002-06-19:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om skriftligt uppdragsavtal, fullmakt för mäklaren, besvarande av Fastighetsmäklarnämndens föreläggande, oliklydande köpekontrakt för samma överlåtelse samt restförda skulder.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Dnr ---

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har ägaren till en fastighet uppgett att mäklaren X annonserat ut hennes fastighet på Internet utan att han haft något skriftligt uppdragsavtal samt att han trots påminnelser inte tagit bort annonsen.

Mäklaren X har yttrat sig och bl.a. uppgivit att han kände till fastigheten från ett tidigare uppdrag. Vissa ting såsom säljarens pris var ej klart varför överenskoms att uppdragsavtal skulle tillsändas anmälaren. Annonseringen på Internet tog han bort så fort det var möjligt efter anmälares besked om att inte sälja.

Dnr ---

I en anmälan har mäklaren X kritiserats på en rad punkter i samband med förmedlingen av en fastighet.

Anmälaren, som inkommit med ett mycket omfattande skriftligt material till Fastighetsmäklarnämnden, har i allt väsentligt anfört följande.

Hon blev intresserad av ett hus som mäklaren X hade till förmedling. Lånehandlingar insändes till SBAB genom mäklaren Xs försorg den 26 september 2001 och den

29 september skrev hon under köpekontraktet. Ett särskilt villkor om försäljning infördes i § 13. Tillträdesdagen är angiven till den 1 februari 2002.

Enligt kontraktet skulle frågelista finnas med som bilaga. Denna fanns inte med vid kontraktets undertecknande. Säljarna hade heller inte skrivit under kontraktet.

Först den 10 december, efter påstötning, erhöll hon kontraktet i retur med säljarnas underskrifter samt efterfrågad frågelista. Kontraktet var daterat den 27 september 2001 men frågelistan var daterad den 10 december 2001. När hon läste igenom kontraktet fann hon att de senast den 1 december skulle ha haft en besiktningsman.

Mäklaren X hade åtagit sig att ombesörja förmedlingen av hennes bostadsrätt. För detta skulle han ha ett arvode av 5 000 kr. Han tyckte inte att de behövde skriva något kontrakt om detta. Utöver en visning som de själva höll i hände ingenting med bostadsrätten. Under visningen övertalas de att skriva på ett tillägg till köpekontraktet beträffande fastigheten där det framgår att tillträdesdagen flyttats fram en månad t.o.m. den 1 mars. Bostadsrätten såldes sedan av dem själva den 3 mars 2002.

Den 27 februari 2002 fick hon brev från SBAB. I texten stod att tillträdesdagen var framflyttad till den 1 april 2002. Genom SBAB fick hon en kopia av köpekontraktet avseende fastigheten. Hon fann då att lydelsen i § 2 och § 13 inte stämde med hennes kontrakt. I § 2 står att köpeskillingen skall vara 625 000 kr, inte 600 000 som på hennes kontrakt. § 13 har en annan lydelse och sidan tre har bytts ut utan hennes vetskap.

I mitten av februari hävde hon muntligt köpet med hänvisning till § 13 och ville ha handpenningen utbetalad. Mäklaren X vägrade och hänvisade till depositionsavtalet. Den 1 mars faxade hon hävningen till mäklaren X sju gånger utan resultat (sändningsfel). Hävningen postades därför samma dag till mäklarfirmen A. Hon vände sig sedan till advokat som den 4 mars uppmanade mäklaren X att omgående redovisa inbetald handpenning.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av två köpekontrakt avseende fastigheten undertecknade den 27 september 2001 men med olika innehåll beträffande § 13. I det ena köpekontraktet har § 13 följande lydelse.

Särskilt villkor för köpet är att köparens fastighet/bostadsrätt med adress --- har sålts med bindande köpehandling. Köpeskillingen skall vara minimum 90 000 kr. Köparen förbinder sig att teckna köpeavtal/kontrakt med sådan minimum köpeskillingen om inte högre bud kan erhållas. Tillträdesdagen och köpet är beroende av att bostadsrätten försäljs. Skulle så ej skett intill tillträdesdagen skall köpare och säljare i första hand diskutera senareläggning av tillträdet.

I det andra köpekontraktet har § 13 följande lydelse.

Särskilt villkor för köpet är att köparens fastighet/bostadsrätt med adress --- har sålts med bindande köpehandling senast 2002-01-01. Köpeskillingen skall vara minimum 90 000 kr. Köparen förbinder sig att teckna köpeavtal/kontrakt med sådan minimum köpeskillingen om inte högre bud kan erhållas.

Uppfylls inte villkoret före dagen enligt ovan – har köparen rätt att häva köpet och omgående få tillbaka hela handpenningen utan annan ersättning eller skadeståndanspråk från någon av parterna.

Begäran om hävning skall ske skriftligen och vara säljaren tillhanda senast fyra dagar efter den ovan angivna dagen.

2002-06-19:7

Mäklaren X har yttrat sig över vad anmälaren har anfört. Han har förnekat att han agerat otillbörligt och sammanfattningsvis anfört följande.

Anmälaren uppdrog åt honom att söka lån. På hans förslag valdes SBAB. Köpeavtal skrevs på 625 000 kr vilket låg till grund för låneansökan. Lånen beviljades med att förbehåll om att bostadsrättsförsäljningen kom till stånd. För att anmälaren skulle kunna få den tid hon behövde var man överens om att hålla tillträdesdagen svävande. Anmälaren ville vid denna tidpunkt pruta och säljarna godtog en justering av köpeskillingen till 600 000 kr. Dessa justeringar gjordes utan ändring av datum.

Genom tilläggsavtal senarelades tillträdet till den 1 mars 2002. Säljarna meddelade även att man var villiga att tänja detta till den 1 april vilket man var överens om.

Mäklaren X har bifogat en skrivelse med en redogörelse från säljarna för händelseförloppet.

Vad avser försäljningen av bostadsrätten har mäklaren X uppgett att han inte åtog sig att sälja densamma utan de var överens om att anmälaren fick support i form av Internet och marknadsmaterial.

Mäklaren X har inkommit med en fullmakt daterad den 4 mars 2002 att som ombud försälja den aktuella fastigheten. Fullmakten ger honom rätt att bl.a. upprätta och underteckna köpekontrakt, köpebrev och likvidavräkningshandlingar, att ansöka om inteckning och pantbrev i fastigheten och att pantförskriva i fastigheten uttagna pantbrev/inteckningar.

Särskild granskning

Mäklaren X var den 26 mars 2002 restförd hos kronofogdemyndigheten i H för 94 122 kr i allmänna mål och 43 774 kr i enskilda mål. Vid förnyad kontroll den 11 juni 2002 uppgick skulderna i allmänna mål till 6 942 kr och i enskilda mål till 14 292 kr.

Kronofogdemyndigheten har i yttrande den 11 april 2002 uppgivit följande. Mäklaren X driver mäklarföretaget A , org.nr. Bolaget har restförda skatter som uppgår till 2 866 kr varav 2 300 kr är aktiv skuld. Bolaget har fem enskilda mål på bevakning hos kronofogdemyndigheten som sammanlagt uppgår till 37 210 kr. Både mäklaren X personligen och mäklarföretaget A saknar utmättningsbara tillgångar.

Mäklaren X har förelagts att yttra sig över de restförda skulderna, att uppvisa uppdragsavtal avseende 16 förmedlingsobjekt utannonserade på Internet samt att uppvisa kopior av saldobesked från klientmedelskontot.

Mäklaren X har inte yttrat sig över uppgiften från kronofogdemyndigheten.

Av begärda uppdragsavtal saknas avtal för tre av objekten (en bostadsrätt i Ä, en villa i T samt en villa på H).

Kopior av saldobesked från klientmedelskontot har inte uppvisats.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 8 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte uppfyller kraven i 6 § eller handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen.

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

En registrerad fastighetsmäklare är enligt 7 § andra stycket skyldig att låta Fastighetsmäklarnämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen. I prop. 1994/95:14 s. 70 anförs följande.

Den som inte följer en anmaning att lämna uppgifter eller som vägrar att låta Fastighetsmäklarnämnden ta del av handlingar i tillsynsärendet riskerar avregistrering. Eftersom utredningen i tillsynsärendet i ett sådant fall hindras, måste ett beslut helt eller delvis fattas på formella grunder.

En avregistrering kan naturligtvis i en del fall, beroende på tillsynsärendets art, framstå som en omotiverat sträng reaktion på exempelvis en mäklares ovilja att besvara tillsynsmyndighetens föreläggande. När en mäklare vägrar att samarbeta i ett tillsynsärende bör dock som regel en avregistrering ske. Den principen bör tillämpas enhetligt och oberoende av vad som i tillsynsärendet läggs mäklaren till last. En så pass sträng hållning skall ses mot bakgrund av att en fungerande tillsynsverksamhet i hög grad är beroende av att utredningen i tillsynsärenden kan bedrivas skyndsamt och att beslut inte onödigtvis fördröjs. Att inte besvara ett föreläggande från tillsynsmyndigheten får nämligen anses stå klart i strid med god fastighetsmäklarsed.

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

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

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

Enligt 19 § skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

2002-06-19:7

Dnr ---

Anmälan har uppgett att mäklaren X inte erhållit något skriftligt uppdragsavtal men att han ändå annonserat ut fastigheten på Hemnet. Mäklaren X har medgett att han inte haft något skriftligt uppdragsavtal.

Genom att annonsera ut fastigheten till försäljning utan att ha något skriftligt uppdragsavtal har mäklaren X, oavsett om han haft ett muntligt uppdrag, i vart fall brutit mot kravet på att ett uppdragsavtal skall vara skriftligt. Detta motiverar i sig varning.

Dnr ---

Köpekontrakten

Anmälan skrev enligt egen uppgift under köpekontraktet den 29 september 2001 men erhöll det åter, underskrivet av säljarna först den 10 december. Den frågelista som då bifogades och som daterats den 10 december skulle enligt köpeavtalet finnas med som bilaga redan den 29 september. Anmälan hävdar därför att även köpeavtalet skrevs under först den 10 december, dvs. samma dag som frågelistan. Anmälan har därigenom inte haft tillfälle att utnyttja sin besiktningsrätt eftersom denna skulle ha gjorts senast den 1 december. De justeringar som sedan gjordes i det andra kontraktet har enligt mäklaren X gjorts utan att datum ändrats.

Huruvida anmälan kände till existensen av det andra köpeavtalet eller om sidan tre bytts ut utan hennes vetskap kan inte utredas av Fastighetsmäklarnämnden. Klart är emellertid att det finns två köpekontrakt daterade samma dag med olika innehåll avseende köpeskillning och köparens möjlighet till hävning. Någon dokumentering om vilket kontrakt som gäller finns inte vilket innebär mycket allvarliga problem för såväl säljare som köpare. Enligt nämndens mening är förseelsen så allvarlig att den i sig aktualiserar frågan om avregistrering.

Uppdragsavtal

Mäklaren X har förelagts att uppvisa uppdragsavtal för 16 objekt som funnits marknadsförda den 4 mars 2002 på Internet. Skriftliga uppdragsavtal saknas för tre av objekten. Detta motiverar i sig varning.

Saldobesked från klientmedelskontot

Mäklaren X har förelagts att inkomma med kopior av saldobesked för klientmedelskontot. Detta har han inte gjort. Att inte besvara ett föreläggande från tillsynsmyndigheten står klart i strid med god fastighetsmäklarsed och aktualiserar frågan om avregistrering. Förseelsen är särskilt allvarlig, eftersom föreläggandet avser en handling som rör mäklaren Xs hantering av klientmedel.

Ombud

Den fullmakt som mäklaren X presenterat ger honom en så omfattande rätt att företräda säljaren att det står i strid med bestämmelserna i 15 § fastighetsmäklarlagen.

Påföljd

Mäklaren Xs skuldsättning hos kronofogdemyndigheten, hans ovilja att efterkomma Fastighetsmäklarnämndens förelägganden, att han har upprättat två köpekontrakt med olika lydelse för samma överlåtelse, att han brutit mot kravet på att uppdragsavtal skall upprättas skriftligen samt att det även måste läggas honom till last att han har en fullmakt med allt för stora befogenheter, gör att annan påföljd än avregistrering inte kan komma i fråga.

2002-06-19:8**Saken: Anmälan enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028)****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

Bakgrund

Genom beslut den 10 november 2001 återkallade Fastighetsmäklarnämnden Xs registrering som fastighetsmäklare. I enlighet med 8 § fastighetsmäklarlagen gällde beslutet omedelbart.

Fastighetsmäklarnämnden har erhållit fyra anmälningar mot X med kopior av olika dokument såsom tillsalubeskrivningar och boendekostnadskalkyl. Av tillsalubeskrivningarna framgår att X kan kontaktas i samband med förmedlingen av fyra lägenheter. Med anledning härav har nämnden slumpvis inhämtat uppgifter från webbplatsen Hemnet.se och funnit att X angetts som kontaktperson i minst sex förmedlingsuppdrag.

X har i ett yttrande till Fastighetsmäklarnämnden anfört att han inte är registrerad fastighetsmäklare och rörs sålunda inte av nämndens tillsyn.

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

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

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

2002-06-19:9

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

Med hänvisning till innehållet i bilagda kopior av anmälningarna samt utdrag från Hemnets webbplats finner Fastighetsmäklarnämnden att det finns anledning att anta att X har förmedlat fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen. Nämnden anmäler nu detta förhållande till åklagaren.

2002-06-19:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om, utformning av kontrakt, skicket på vitvaror m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X förmedlade i januari 2001 en fastighet i K kommun till två köpare. Den ene köparen har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X och hävdade att hon skulle ha sålt fastigheten utan att det var förankrat hos säljarna samt låtit säljarna få betalt med en postväxel innan de hade tillträtt fastigheten. Anmälaren har även anmärkt på att frysen och tvättmaskinen inte fungerade.

Anmälaren har närmare uppgett följande.

Mäklaren X har uppträtt oprofessionellt, nonchalant och arrogant. Köpeavtal tecknades med tillträdesdag 15 april 2001. Tillträdet blev den 30 april på grund av att mäklaren X sålde fastigheten utan att ha det förankrat med säljarna som vid tillfället var oanträffbara. Säljarna fick betalning via postväxel flera dagar före tillträdet. Då han protesterade svarade mäklaren X att det var enklast att säljarna fick sina pengar med en gång eftersom banken hade så mycket att göra. När de hade flyttat in och startat kyl och frys visade det sig att det var kortslutning. Utrustningen fick därför bytas ut. Dessutom var tvättmaskinen inte inkopplad. De fick rådet av mäklaren X att kontakta en serviceman. Denne konstaterade att utrustningen inte var värd att laga. De vill ha ersättning av mäklaren X för sina utgifter

Mäklaren X har sammanfattningsvis anfört följande.

En man som var bosatt i Norge kom in en morgon på mäklarkontoret. Mannen hade kontaktat säljarna och tidigare på morgonen tittat på huset. Eftersom han skulle åka

tillbaka till Norge inom ett par timmar ville han göra ett avslut direkt. En bankkontakt hade snabbt ordnats i ... och mannen uppgav att banken hade sagt ja till lånen. Hon hade inte själv fått besked från banken om lån var ordnat, men hon upprättade ett köpekontrakt med av köparna önskat tillträde till den 15 april. Hon skrev in i kontraktet att "Som förutsättning för detta köp gäller att beviljade lån kan utbetalas". Det var inte ett låneförbehåll i vanlig bemärkelse. Köparna undertecknade sedan lånet för handpenningen i banken innan de åkte tillbaka till Norge. Hon hade den säkerheten att handpenningen fanns gentemot säljarna. Hade det inte blivit någon affär så hade inte handpenningen utbetalats av banken. Handpenningen lyftes inte förrän säljarna och köparna var överens om tillträdesdagen och säljarna hade undertecknat kontraktet. Det var bankmannens lösning för det fall parterna inte skulle komma överens. Handpenningen behövde i detta fall inte sättas in på klientmedelskontot. Hon klargjorde att köpet inte var förankrat med säljarna, som just då inte var anträffbara och att säljarna måste godkänna och underteckna kontraktet. Hon visste att säljarna inte hade någon ny bostad ordnad och hon fick i efterhand förhandla med säljarna om tillträdesdagen. Tillträdesdagen godkändes av köparna per telefon innan säljarna undertecknade kontraktet.

Vad gäller postväxeln så förstår hon inte vad anmälaren menar. Säljarna löste sina lån så att pantbrevet kunde användas för köparnas nya lån. Köparna har via bankmannen skött detta och varit medvetna om att de lyfte sina lån en viss dag. Som mäklare var hon inte med när köparna undertecknade sina lån.

Hon kan inte som förmedlare av fastigheter stå för köparnas kostnader för köp av kyl och frys där köparna kommer med en räkning och själva står som beställare. Enligt säljarna ingick den tvättmaskin som stod i garaget och som inte var inkopplad.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Köpekontraktet

Det åligger en mäklare att se till att parterna i princip är överens om ett köp och att villkoren är slutförhandlade innan köparen för sin del undertecknar ett köpekontrakt.

Då det stod klart att spekulanten, efter att ha besökt fastigheten, önskade få till stånd ett snabbt fastighetsköp upprättade mäklaren X ett kontraktsförslag. I kontraktsförslaget som sedermera undertecknats även av säljarna anges att spekulanterna på kontraktsdagen skall erlägga ett kontantbelopp (handpenning) om 58 500 kr. Något kontantbelopp synes inte ha överförts till mäklaren X för omhändertagande. Så vitt kan utrönas ordnade anmälaren däremot med sin bank och med mäklaren Xs vetskap så att det angivna beloppet fanns disponibelt för lyftning i anmälares bank om och när säljarna hade undertecknat kontraktet. En mäklare har inte någon skyldighet att för en spekulants räkning förvalta ett tilltänkt handpenningbelopp om någon bindande överenskommelse om köp inte har träffats med säljaren. Den lösning som valdes i detta fall kan mot den givna bakgrunden inte kritiseras.

Standardiserade avtalsvillkor

Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att upprättade handlingar har ett entydigt innehåll som på ett korrekt och begripligt sätt reglerar förhållandet mellan parterna. I detta fall innehåller kontraktet skrivningar som inte är aktuella för överlåtelsen.

2002-06-19:10

I kontraktet anges i § 1 att betalning skall ske bl.a. "Genom övertagande på tillträdesdagen av följande fastigheten graverande lån". Vidare anges "Om lånen enligt 1. ovan minskat på grund av amortering skall kontantlikviden ökas i motsvarande mån." Något lån finns inte redovisat. Beträffande handpenning, vilket inte erlades, står det "Kontant denna dag (handpenning)". Fastighetsmäklarnämnden anser att de faktiska förhållandena i stället borde ha noterats i kontraktet.

Vidare anges i § 2 i kontraktet att säljaren garanterar att fastigheten ej "belastas av andra servitut, nyttjanderätter, hyres- och arrendekontrakt eller andra avtal än vad som nedan anges". Några belastningar eller avtal finns dock inte redovisade. Trots det anges det att köparen förbinder sig att överta ansvaret för avtalen.

Köpekontraktet uppfyller därmed inte det krav på tydlighet som kan ställas på en mäklare. Otydligheten kan dock inte anses vara så betydande att den bör leda till någon annan åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida än detta påpekande.

Övrigt

Inte heller vad som i övrigt kommit fram ger anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Det ankommer inte på nämnden att pröva ersättningskrav mot fastighetsmäklare. Sådana anspråk får därför framställas i annan ordning.

2002-06-19:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedlingsåtagande avseende en andel av en fastighet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

En fastighet i T kommun ägs av två bröder. De har lagfart med hälften vardera. En av bröderna har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X för att denne i en annons i dagspressen och på Internet tillsaluhållit fastigheten, trots att mäklaren X inte ingått något skriftligt förmedlingsavtal med honom.

Anmälan har sammanfattningsvis uppgett följande. I januari 2001 lämnade han och brodern fastigheten till försäljning. Han skrev inte under något uppdragsavtal. Mäklaren X uppgav att det räckte med att brodern skrev under avtalet. I mars 2001 blev han och brodern oense om vissa saker, varför han skriftligen sade upp avtalet. I maj 2001 upptäckte han att fastigheten annonserades i G och på mäklarföretagets hemsida. Vid förfrågan uppgav mäklaren X att uppsägningen gällde och att "de nu skulle titta på saken". I december 2001 stod fastigheten fortfarande kvar på hemsidan och mäklarföretaget skickade intressenter att titta på huset.

Mäklaren X har anfört följande. De två bröderna kontaktade mäklarföretaget A om försäljning av deras gemensamt ärvda fastighet. Han sammanträffade med den ene brodern som undertecknade ett uppdragsavtal för försäljning av sin andel av

fastigheten. Han har noga förklarat situationen för samtliga intressenter. Eftersom bröderna hela tiden var oense utsåg tingsrätten en god man. Han tog bort fastigheten från Internet och avslutade marknadsföringen i samråd med uppdragsgivaren.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av ett uppdragsavtal undertecknat av en av delägarna. I avtalet anges invid fastighetsbeteckningen att förmedlingen avser "min andel av". Mäklaren X har på begäran tillhandahållit en tillsalubeskrivning för fastigheten. I den står det "Ena ägarens andel i fastigheten försäljes. (50% av fastigheten) Kontakta mäklarfirmen A för mer info."

Fastighetsmäklarnämnden har begärt att få del av tidningsannonsen beträffande fastigheten. Mäklaren X har uppgett att han inte kan hitta den och att tidningen inte heller kunnat hjälpa till att få fram annonsen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Det framgår av tillgängliga uppgifter i fastighetsregistret att den aktuella fastigheten ägs av två personer som har lagfart med hälften vardera.

Då en fastighet innehas med samäganderätt kan i princip varje delägare sälja sin andel. Förutsatt att mäklaren är tydlig och korrekt i sin marknadsföring strider det inte mot fastighetsmäklarlagens regler eller mot god fastighetsmäklarsed att en fastighetsmäklare åtar sig att för en delägars räkning söka förmedla en andel av en fastighet. Att en sådan andel kan vara svårförmedlad på grund av bakomliggande omständigheter avseende möjligheten att rent faktiskt nyttja och förfoga över fastigheten är en annan sak.

Vad som anförts i anmälan ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd beträffande mäklaren Xs hantering av uppdraget. Då det gäller villkoren i de förmedlingsavtal som mäklaren X använder granskas dessa i särskild ordning (ärende med dnr ---).

2002-06-19:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformningen av uppdragsavtal

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en kopia av ett avtal om förmedlingsuppdrag med ensamrätt som undertecknats av mäklaren X. Av avtalet framgår inte om säljarna är konsumenter eller näringsidkare. Uppdragsavtalet är inte utformat enligt de regler som gäller i konsumentförhållanden. I avtalet finns dessutom en ersättningsklausul med följande lydelse: "Kommer försäljning av fastigheten inte till stånd under giltighetstiden, och någon av parterna väljer att säga upp avtalet, äger Fastighetsmäklaren rätt att erhålla en fast ersättning om 50 000 kr exklusive moms".

2002-06-19:11

Mäklaren X har yttrat sig och i sammandrag anfört följande.

Han erhöll den 14 september 2001 det aktuella uppdraget att förmedla försäljningen av en lantbruksfastighet. Några dagar efter det att förmedlingsuppdraget under-tecknats och innan annonsering skett eller fullständig beskrivning av fastigheten upprättats uppstod oenighet inom uppdragsgivarens familj huruvida försäljningen av fastigheten skulle ske eller ej. Av denna anledning vidtog han därför inte några marknadsföringsåtgärder i avvaktan på besked från uppdragsgivarna. Han informerade vid detta tillfälle om att det inte skulle innebära några kostnader för uppdragsgivarna i det fall de valde att avbryta förmedlingsuppdraget. I november kontaktade han uppdragsgivarna igen för att höra om de ville att han skulle fortsätta med försäljningen. De meddelade honom att de inte var beredda att sälja fastigheten. På fråga från uppdragsgivarna om vilka kostnader han haft uppgav han att han inte krävde någon ersättning enligt tidigare överenskommelse mellan parterna.

Han har ingått förmedlingsuppdraget med uppdragsgivarna i deras egenskap av näringsidkare. Det har således inte handlat om ett konsumentförhållande och de särskilda konsumenthänsyn som fastighetsmäklarlagen föreskriver är inte tillämpliga i detta fall. Uppdraget upprättades i syfte att bekräfta vad parterna överenskommit.

Ersättningsklausulen är utformad mot bakgrund av att han utgick från att fastigheten kunde bli svårsåld. Han kalkylerade med stora utlägg för bl.a. annonsering. Avsikten vid klausulens utformning och vid dess tillämpning var aldrig att han skulle kunna säga upp förmedlingsuppdraget under ensamrättstiden och samtidigt kräva uppdragsgivarna på 50 000 kronor. Från hans sida har det varit underförstått att han inte själv kunde säga upp avtalet under ensamrättstiden.

Avtalet sades inte upp av honom. Det var uppdragsgivarna som lät meddela att de inte var intresserade av att avyttra fastigheten. Han tillställde aldrig dem något krav på ersättning eller provision. Parterna hade på ett tidigt stadium kommit överens om att någon ersättning inte skulle utgå i det fall avtalet skulle komma att avbrytas. Detta var han noga med att upplysa om så att inga missförstånd skulle uppstå.

Han har utgått från att avtalsfrihet råder vid utformandet av förmedlingsuppdraget eftersom det inte avsett ett konsumentförhållande.

Till sitt yttrande har mäklaren X fogat en skrivelse från uppdragsgivarna som intygar att de fått muntligt besked om att mäklaren X inte haft några ekonomiska anspråk, samt att de har största förtroende för honom som fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Inledningsvis konstaterar Fastighetsmäklarnämnden att uppdragsgivarna är näringsidkare. Det har således inte handlat om ett konsumentförhållande och de särskilda konsumenthänsyn som fastighetsmäklarlagen föreskriver är inte tillämpliga i detta fall.

En fastighetsmäklare har ansvar för att de handlingar han upprättar på ett korrekt sätt återspeglar vad som avtalats mellan parterna. Han har även att se till att villkoren inte är oskäliga eller att de kan tolkas på sådant sätt att de framstår som oskäliga.

I det aktuella förmedlingsuppdraget är villkoret för ersättning till fastighetsmäklaren, så som det utformats, oskäligt. Enligt de uppgifter mäklaren X lämnat i sitt yttrande har visserligen syftet med klausulen inte varit att han skulle kunna säga upp avtalet och kräva betalning med 50 000 kronor. Så som villkoret har formulerats ges dock inget utrymme för annan tolkning. Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklaren X inte kan undgå kritik för att han upprättat ett uppdragsavtal innehållande en ersättningsklausul som dels enligt vad mäklaren X själv uppgett inte återspeglar vad som överenskommit mellan parterna, dels är oskälig. Förseelsen får dock i förevarande ärende anses som ringa.

2002-06-19:12

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklare undanhållit väsentlig information från köpare

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en bostadsrättslägenhet gjort gällande att mäklaren X, som förmedlade lägenheten, undanhållit viktig information om en misstänkt fuktskada i en bostadsrättslägenhet. De har i sammandrag anfört följande.

Skadan upptäcktes i samband med att de påbörjade en renovering. Bostadsrättsföreningens ordförande kände till skadan och visade uppriktig förvåning över att den inte åtgärdats. När de kontaktade mäklaren X medgav hon att hon fått misstankar om fuktproblem samt att hon uppmanat säljaren att åtgärda problemet.

Mäklaren X bestrider att hon haft misstankar om fuktproblem. Hon har anfört bl.a. följande.

Hon såg inga tecken på fuktskador vid sitt besök och sin genomgång av lägenheten. Säljaren gav henne inte heller några uppgifter som väckte sådana misstankar.

Vid en privatvisning som en kollega till henne höll i frågade spekulanten om den mörka tröskeln kunde vara tecken på fukt i det området. Kollegan kontaktade henne och hon i sin tur kontaktade säljaren. På direkt fråga svarade säljaren att hon inte kände till några fuktproblem. Säljaren skulle dock kontrollera och åtgärda om det fanns behov. Hon poängterade för säljaren att det var viktigt att detta följdes upp. Samtalet hölls dagen före kontraktskrivningen.

Mäklaren X hävdar dock att detta inte innebär att hon fått misstankar om fukt eftersom hon inte upplevde att denna enda spekulants fråga gav henne anledning att misstänka det. Hon tillstår att hon, med tanke på hur det hela utvecklade sig, borde ha informerat anmälarna om den fråga som dök upp. Eftersom hon utgick från att säljarens uppgifter var riktiga och då den låg till grund för den av båda parter godkända objektsbeskrivningen, tänkte hon inte ens på att lägga till en villkorsklausul

2002-08-28:1

avseende ett eventuellt fel. Eftersom säljaren under perioden fram till dagen för tillträdet inte hörde av sig angående något eventuellt fuktproblem, utgick hon från att det inte heller hade visat sig vara något.

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.

Paragrafen motsvarar 10 § lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till denna (prop. 1983/84:16 s. 37) 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 utredningen framgår att mäklaren X fått vetskap om att det eventuellt kunde finnas en fuktskada. Hon har även uppmanat säljaren att närmare ta reda på hur det förhöll sig samt att åtgärda det eventuella felet. Följaktligen borde hon informerat köparen om den uppkomna misstanken om fuktskada. Genom att inte göra detta har hon brutit i sin upplysningsplikt och därmed inte utfört sitt uppdrag omsorgsfullt och med iakttagande av god fastighetsmäklarsed. För detta skall hon varnas.

2002-08-28:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade den 9 mars 2001 från Kronofogdemyndigheten i ... uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då

att mäklaren X hade restförda skulder i enskilda mål på 790 329 kronor. Vid förnyad kontroll den 9 juli 2002 uppgav myndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i enskilda mål på 823 089 kronor.

Mäklaren X har förelagts att yttra sig över de restförda skulderna samt att uppvisa en förteckning över genomförda förmedlingsuppdrag under tiden den 1 januari 2001 till den 1 maj 2002. Han har erinrats om att den som inte följer en anmaning från Fastighetsmäklarnämnden att lämna uppgifter eller som vägrar att låta nämnden ta del av handlingar riskerar avregistrering.

Mäklaren X har först när han erhållit besked om att hans ärende finns med på dagordningen för Fastighetsmäklarnämndens sammanträde inkommit med ett yttrande. Han har uppgett följande. Hela 2001 samt fram till nu har han på grund av sjukdom inte kunnat vara verksam som mäklare. Skulden avser ett borgensåtagande och han söker nu nå en förlikning.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 8 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte uppfyller kraven i 6 § eller handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen.

Enligt 6 § första stycket 5 krävs, för att en fastighetsmäklare skall bli registrerad, att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 66-67) skall prövningen av den personliga lämpligheten ta sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet motsvarar de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroende- ställning 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.

En registrerad fastighetsmäklare är enligt 7 § andra stycket skyldig att låta Fastighetsmäklarnämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen. I prop. 1994/95:14 s. 70 anförs följande.

Den som inte följer en anmaning att lämna uppgifter eller som vägrar att låta Fastighetsmäklarnämnden ta del av handlingar i tillsynsärendet riskerar avregistrering. Eftersom utredningen i tillsynsärendet i ett sådant fall hindras, måste ett beslut helt eller delvis fattas på formella grunder.

En avregistrering kan naturligtvis i en del fall, beroende på tillsynsärendets art, framstå som en omotiverat sträng reaktion på exempelvis en mäklares ovilja att besvara tillsynsmyndighetens föreläggande. När en mäklare vägrar att samarbeta i ett tillsynsärende bör dock som regel en avregistrering ske. Den principen bör tillämpas enhetligt och oberoende av vad som i tillsynsärendet läggs mäklaren till last. En så pass sträng hållning skall ses mot bakgrund av att en fungerande tillsynsverksamhet i hög grad är beroende av att utredningen i tillsynsärenden kan bedrivas skyndsamt och att beslut inte onödigtvis fördröjs.--- Att inte besvara ett föreläggande från tillsynsmyndigheten får nämligen anses stå klart i strid med god fastighetsmäklarsed.

2002-08-28:2

Fastighetsmäklarnämnden finner att de uppgifter som kronofogdemyndigheten har lämnat om Mäklaren Xs skuldsättning och hans ovilja att efterkomma nämndens förelägganden visar att han inte är lämplig som fastighetsmäklare. Hans registrering skall därför återkallas.

2002-08-28:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet, deposition av handpenning m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Skattemyndigheten i L har underrättat Fastighetsmäklarnämnden om att man utfört skatterevision hos mäklaren X samt hos det mäklar företag där han är ensam ägare och företagsledare. Det har därvid framkommit att mäklararvoden om sammanlagt 65 000 kr och 96 750 kr för 1997 respektive 1998 inte har redovisats. Det har vidare framkommit att företaget åren 1998 och 1999 bokfört kostnader om 106 340 kr respektive 59 689 kr som inte är att hänföra till företagets verksamhet. Utgifterna utgör enligt skattemyndighetens bedömning privata kostnader som är att likställa med lön från företaget till mäklaren X.

Fastighetsmäklarnämnden begärde med anledning av anmälan in akterna avseende tio av mäklaren Xs förmedlingsuppdrag åren 2000 och 2001. Vid granskningen har framkommit att parterna i fyra av förmedlingarna överenskommit om att handpenningen skall deponeras på mäklaren Xs klientmedelskonto. I de särskilt upprättade depositionsavtalen har angetts att depositionen sker i anledning av att köpets fullbordan och bestånd gjorts beroende av villkor i köpekontraktet. Det har också angetts vilket villkor som avses. Det villkor i köpekontraktet som avtalen hänvisar till har följande lydelse: *"Handpenningen deponeras hos---tills dess samtliga parter har undertecknat kontrakten"*. I köpekontrakten finns vidare ett villkor om överlämnande av köpebrev. Där anges att säljaren skall överlämna ett kvitterat köpebrev till köparen för dennes undertecknande. Inget av köpekontrakten innehåller några andra villkor för köpets fullbordan och bestånd. Vid granskningen har vidare framkommit att mäklaren X genomgående när han skrivit ut faktura på förmedlingsprovisionen angett en förfallodag tio dagar senare samt dröjsmålsränta 5%. Granskningen i övrigt har inte visat något som kan ge anledning till kritik.

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

Vid skatterevisionen kunde en del klientakter inte hittas på grund av flyttning. Ett fåtal av akterna förstördes dessutom i samband med en bilolycka men har rekonstruerats när det gäller de ekonomiska transaktionerna. Han har helt ändrat på rutinerna för sin fakturering och följer numera gällande lagstiftning avseende dröjsmålsränta m.m.

Mäklaren X har uppgett att handpenningen alltid sätts in på klientmedelskontot eftersom köpeavtalen i regel skrivs under vid olika tidpunkter. Han har därför gjort till en regel att alltid sätta in pengarna på klientmedelskontot även om de utbetalas nästföljande dag.

Fastighetsmäklarnämnden har underrättats om att förundersökning avseende skattebrott har lagts ner med motiveringen att annat brott än skatteförseelse inte kan visas och att åtal inte är påkallat av särskilda skäl. Samtliga skatter är betalda.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Skatterevisjonen

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

Den särskilda granskningen

Depositionsavtalen

Av mäklaren Xs uppgifter framgår att de aktuella depositionerna har varit knutna till köpekontraktets undertecknande av parterna. Fastighetsmäklarnämnden får i anledning härav framhålla följande.

De pengar en blivande köpare deponerar hos mäklaren utgör en del av köpeskillingen först när både säljare och köpare har undertecknat köpekontraktet. Först därmed får säljaren någon form av rådighet över dessa pengar. I detta fall har avsikten med depositionen varit att pengarna skulle utbetalas så snart bägge parter undertecknat köpekontraktet och det förelegat ett köp där köparen åtagit sig att betala handpenning. Rätten till medlen har således inte varit knuten till något annat villkor än att det förelegat ett undertecknat köpekontrakt. Depositionen får därmed anses ha skett endast på uppdrag av köparen och endast rört medel som denne avsatt som blivande handpenning. I de aktuella överlåtelseerna har dock även säljaren undertecknat depositionsavtalet. Det har inte heller tydligt angetts att villkoret om undertecknade kontrakt avsåg endast själva köpekontraktet. Köpekontraktet har dessutom enligt dateringen undertecknats samma dag av köparen och säljaren. Detta har inneburit att det förelegat depositionsavtal som till sitt innehåll varit oklara i fråga om när de deponerade pengarna skulle utbetalas och till vem. Fastighetsmäklarnämnden får därför framhålla vikten av att ett depositionsavtal på ett tydligt sätt klargör avsikten med och villkoren för depositionen.

Dröjsmålsränta m.m.

I samtliga förmedlingsuppdrag är arvodet förfallet till betalning först efter anfordran. I fakturorna har angetts att dröjsmålsränta debiteras efter förfallodagen. Som förfalldag har angetts tio dagar efter fakturadatum.

Fastighetsmäklarnämnden finner anledning att göra följande påpekande beträffande det villkor för debitering av dröjsmålsränta, som mäklaren X angett i sina fakturor. Rätten till ränta vid försenad betalning är reglerad i räntelagen (1975:635). Av 4 § framgår att på fordran vars förfalldag inte är bestämd i förväg, börjar räntan löpa

2002-08-28:3

först en månad efter anfordran; dvs. fakturadatum vid sedvanlig fakturering. Någon förfallodag har inte bestämts i förväg för mäklaren Xs provisionsfordran. Att i sådant fall vid en fakturering av fordran ange att ränta utgår från en betalningsdag tio dagar efter datum för fakturan strider mot gällande rätt.

Påföljd

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

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

Vad som framkommit vid skatterevisjonen gör att mäklaren Xs redbarhet och lämplighet som mäklare starkt kan ifrågasättas. Men med hänsyn till att förundersökningen avseende skattebrott har lagts ned med motiveringen att annat brott än skatteförseelse inte kan visas, att de påtalade bristerna i redovisningen ligger relativt långt tillbaka i tiden, att samtliga skatter jämte skattetillägg är betalda samt att den särskilda granskningen inte gett anledning till någon allvarigare anmärkning stannar Fastighetsmäklarnämnden, om än med tvekan, för att meddela mäklaren X varning.

En ledamot är skiljaktig och anför följande

Vad som framkommit vid skatterevisjonen är enligt min uppfattning så allvarligt att mäklaren Xs registrering som fastighetsmäklare borde återkallas.

2002-08-28:3

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

Anmälan

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

Bakgrund

Genom beslut den 17 april 2002 återkallade Fastighetsmäklarnämnden Xs registrering som fastighetsmäklare. I enlighet med 8 § fastighetsmäklarlagen gällde beslutet omedelbart.

Fastighetsmäklarnämnden har erhållit tre anmälningar mot X som enligt anmälarna är verksam som fastighetsmäklare. I Xs annonsering på internet hänvisas för ytterligare

information till registrerade fastighetsmäklaren S. Vid nämndens kontakt med S har hon uppgett att hon aldrig haft något att göra med hans kunder och han har aldrig haft med hennes kunder att göra.

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

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

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

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

Med hänvisning till uppgifterna i anmälningarna och på Hemnets webbplats finner Fastighetsmäklarnämnden att det finns anledning att anta att X har förmedlat fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen.

2002-08-28:4

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en delägare till en fastighet gjort gällande att fastighetsmäklaren X igångsatt försäljning av fastigheten med annonsering i två dagstidningar utan att delägaren givit mäklaren X i uppdrag att förmedla försäljningen.

Mäklaren X har anfört bl.a. följande. Den 3 oktober 2001 blev han kontaktad av maken till en av de tre delägarna för diskussion om en försäljning av fastigheten. De

2002-08-28:5

träffades den 5 oktober på fastigheten. Mannen berättade att han representerade sin hustru. Eftersom fastigheten ägdes av tre personer informerade han mannen att han inte kunde sätta igång försäljningen förrän alla delägare var överens. Mannen ringde sedan till honom och berättade att han fått uppdraget att sälja fastigheten. Det bestämdes att annons och visning skulle ske den 21 oktober. Hela tiden talade mannen om att alla var överens och att ett uppdragsavtal skulle föreligga i god tid före annonseringen. Den 18 oktober talade anmälaren med en person på hans kontor. Anmälaren uppgav att hon inte givit honom något uppdrag och krävde att annonsen skulle dras tillbaka. Annonsen kunde stoppas i den ena dagstidningen men tyvärr kunde inte annonsen stoppas i den andra dagstidningen. Han meddelade anmälaren detta. Han påtalade även att han inte var intresserad av att fortsätta sitt försäljningsarbete. Eftersom han hade visst ansvar för annonsen som inte kunde stoppas för han till mannen han tidigare haft kontakt med och dennes hustru och bad att dessa skulle möta spekulanterna vid den bestämda mötesplatsen för visningen och förklara att fastigheten inte var till salu. Den 18 oktober bröts alla aktiviteter vad avser fastigheten.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Av mäklaren Xs egna uppgifter framgår att han påbörjade marknadsföringen av fastigheten innan ett skriftligt uppdragsavtal ingåtts. Han har således brutit mot en bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Fastighetsmäklarnämnden finner att det föreligger skäl att meddela mäklaren X varning.

2002-08-28:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares skyldighet vid upprättande av överlåtelseavtal

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Genom köpekontrakt den 22 augusti 2001 förmedlade mäklaren X en bostadsrätt. Av köpekontraktet framgår att en av de fyra köparna var omyndig. Två av de ursprungliga köparna köpte sedan bostadsrätten. Säljaren har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklaren X för att överlåtelsen inte var lagligen bindande.

Mäklaren X har vidgått att han inte uppmärksammade att en av köparna var underårig. Han har vidare uppgivit att köpet senare fullföljdes genom hans åtgärder utan skada för parterna.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I ärendet är utrett att mäklaren X av ouppmärksamhet medverkat till att upprätta ett överlåtelseavtal med omyndig som avtalspart. Detta innebär att avtalets fortbestånd inte var säkerställt med hänsyn till de krav som ställs i föräldrabalken. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren X genom sin bristande uppmärksamhet brutit i sin omsorgsplikt i sådan utsträckning att skäl föreligger att meddela honom varning.

2002-08-28:6

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har vid en kontroll uppmärksammat att fastighetsmäklaren X den 13 november 2001 dömts till villkorlig dom med samhällstjänst femtio timmar för misshandel begången i februari 2001. Om fängelse i stället hade valts som påföljd skulle fängelse en månad ha dömts ut. Domen har vunnit laga kraft.

Mäklaren X registrerades den 27 augusti 1996 som fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

För att en fastighetsmäklare skall bli registrerad krävs enligt 6 § första stycket 5 fastighetsmäklarlagen bl.a. att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Det särskilda redbarhetsrekvisitet är avsett att markera att prövningen skall ta sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet. Sådana krav bör kunna ställas på mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som denne intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. Enligt 8 § samma lag skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Förutsättningarna för bedömningen är emellertid något annorlunda när det gäller en yrkesverksam mäklare än när det är fråga om en person som söker sig till mäklaryrket. Avregistrering bör, enligt lagens förarbeten, tillämpas något mer restriktivt än vad som är motiverat när det är fråga om att avslå en ansökan om registrering. Som exempel på sådana omständigheter som är av så allvarligt slag att de skall kunna föranleda avregistrering eller varning anges bedrägeribrott, tillgreppsbrott och ekonomisk brottslighet. Omständigheter av detta slag bör, enligt lagstiftaren, inte ses isolerade. I bedömningen får också vägas in andra faktorer framför allt hur länge mäklaren varit yrkesverksam och hur han har skött sina uppdrag under tiden. Det övergripande syftet med lämplighetsbedömningen skall vara att, med omsorg om mäklarnas uppdragsgivare och deras motparter, verka för en god standard inom mäklarkåren (prop. 1994/95:14 s. 66 och 69).

2002-08-28:7

Beträffande den brottslighet som mäklaren X lagförts för gör Fastighetsmäklarnämnden följande bedömning. Misshandel är ett brott av allvarlig art som kan ge anledning att ifrågasätta en fastighetsmäklares lämplighet som mäklare. Nämnden konstaterar dock att mäklaren X inte tidigare blivit lagförd. Med hänsyn härtill finner nämnden att brottet inte föranleder någon påföljd enligt fastighetsmäklarlagen.

Fastighetsmäklarnämnden kommer dock att framledes kontrollera att mäklaren X uppfyller de krav som fastighetsmäklarlagen ställer på en mäklare. Med detta påpekande kan ärendet skrivas av från vidare handläggning.

2002-08-28:7

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

Anmälan

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

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har F i Ö anmält att X upprättat ett köpekontrakt och mottagit handpenning i en fastighetsaffär.

I köpekontraktet anges i § 8 att *förmedlingsprovision till X betalas av säljaren*. Ordet förmedlingsprovision återfinns även i § 9 sista stycket i kontraktet. I § 11 står det att *handläggande fastighetsmäklare har informerat köparen om skyldigheten att undersöka fastigheten*. Även §§ 12 och 17 använder orden handläggande fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämnden har i en skrivelse till X gett denne möjlighet att yttra sig med anledning av anmälan och innehållet i köpekontraktet. I skrivelsen har erinrats om påföljdsbestämmelsen i 10 § fastighetsmäklarlagen för den som yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering. X har inte yttrat sig.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

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

Uttrycket förmedla tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa en uppdragsgivare en motpart med vilken denne kan träffa ett avtal om förmedlingsobjektet. Det ställs inte något krav på att förmedlingsverksamheten har resulterat i ett slutfört uppdrag. (prop. 1994/95:14 s. 30 jmf med prop. 1983/84:16 s. 27-28).

Mot bakgrund av att det i det aktuella köpekontraktet på flera ställen hänvisas till *handläggande fastighetsmäklare* och att ordet *förmedlingsprovision* används i köpekontraktet, finner Fastighetsmäklarnämnden anledning att anta att X verkat som fastighetsmäklare trots att han inte längre är registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden.

2002-08-28:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares upplysningsskyldighet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X förmedlade i september 2001 en bostadsrätt i H kommun. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen gjort gällande att mäklaren X undanhöll information om brister i fastighetens uppvärmningssystem.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och bl.a. uppgett att han före köpet tillhandhöll köparen en kopia av bostadsrättsföreningens verksamhetsberättelse. I berättelsen, som avser verksamheten 2000, anges att föreningen har haft problem med värme- och varmvattensystemet men att en ombyggnad av pannrummet förväntas medföra en förbättring.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Enligt 2 § samma lag skall vad som föreskrivs om fastigheter i lagen tillämpas också på bl.a. bostadsrätter.

Det saknas anledning att betvivla mäklaren Xs uppgift om att han inför köpet tillställde köparen en verksamhetsberättelse. I den finns en redogörelse för bostadsrättsföreningens problem och vidtagna åtgärder beträffande värmeförsörjningssystemet. Fastighetsmäklarnämnden får dock påpeka att väsentlig information beträffande ett

2002-08-28:9

förmedlingsobjekt skall lämnas på ett sådant sätt att köparen kan förväntas uppmärksamma den. Mäklaren har att framhålla för köparen betydelsen av att denne tar del av innehållet i det överlämnade materialet samt uppmana köparen att kontakta föreningens styrelse om köparen anser sig behöva ytterligare information. Med det gjorda påpekandet anser Fastighetsmäklarnämnden att ärendet kan skrivas av.

2002-08-28:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens informationsskyldighet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X förmedlade i september 2000 en bostadsrätt i V. Före köpet tillhandahöll han köparen en kopia av föreningens senaste årsredovisning. Den innehöll uppgifter som tydde på att föreningen hade allvarliga ekonomiska problem. Köparen har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X för att redovisningen var felaktig och innehöll ofullständig information. Hon har bl.a. hävdade att resultaträkningen angav för lite förlust och att om hon hade känt till detta skulle hon ha avstått från köpet. Hon har även uppgett att årsredovisningen inte innehöll någon revisionsberättelse och att det efter köpet visat sig att sådan inte fanns för de senaste tre verksamhetsåren.

Mäklaren X har i sitt yttrande till Fastighetsmäklarnämnden hänvisat till ett beslut som den privata branschnämnden Fastighetsmarknadens ReklamationsNämnd (FRN) fattat den 13 december 2001. FRN konstaterade i sitt beslut att den i ett antal tidigare ärenden prövat frågor med viss anknytning till det aktuella problemet och att det är nämndens uppfattning att mäklaren före köpet skall presentera senast tillgängliga årsredovisning för köparen. FRN angav också i sitt beslut att FRN inte krävt att mäklaren även skall presentera en revisionsberättelse.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Enligt 2 § samma lag skall vad som föreskrivs om fastigheter i lagen tillämpas också på bl.a. bostadsrätter.

Fastighetsmäklarnämnden delar FRN:s uppfattning att det åligger en mäklare att före köpet av en bostadsrätt presentera senast tillgängliga årsredovisning för köparen. I ärendet är utrett att så har skett liksom att köparen tog del av bl.a. resultaträkningen som utvisade förlust. Fastighetsmäklarnämnden anser dock att mäklaren X borde ha uppmärksammat köparen på att någon revisionsberättelse inte fanns med i de tillhandahållna handlingarna och rekommenderat köparen att kontakta föreningens styrelse i frågan. Det har emellertid inte framkommit något som tyder på att mäklaren X skulle

ha känt till att redovisningen var missvisande. Ärendet kan därmed skrivas av från vidare handläggning.

En ledamot är skiljaktig vad avser motiveringen och anför följande.

Det kan inte anses ha ålegat mäklaren X att uppmärksamma köparen på att någon revisionsberättelse inte fanns bland handlingarna. Det skulle nämligen innebära en utvidgning av mäklarens ansvar om denne alltid bör kontrollera att handlingar från säljaren eller en bostadsrättsförening är kompletta. Mäklaren måste kunna utgå från att erhållna handlingar är upprättade enligt lag och att de varit föremål för revision om tiden inträtt för det. Det är inte rimligt att mäklaren skall bära ansvar för om föreningen bryter mot reglerna.

2002-08-28:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling på uppdrag av legatarie

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklaren X.

Anmälaren har sammanfattningsvis anført följande. Hon hade fullmakt att handha boet efter en avliden. Dödsboet hade nio delägare varav en även var legatarie. I boet ingick en bostadsrättslägenhet som var testamenterad till legatarien. Trots att legatarien ännu inte haft rätt att förfoga över lägenheten har mäklaren X förmedlat lägenhetsförsäljningen för legatariens räkning och redovisat likviden till denne. En grundläggande princip vid dödsbohantering är gemensam förvaltning för dödsbo. Innebörden härav är att samtliga dödsbodelägare skall godkänna varje åtgärd i dödsboet. Eftersom samtliga dödsbodelägare inte hade godkänt testamentet, eller försäljning av lägenheten, fanns ingen rätt att verkställa testamentet eller att försälja lägenheten.

Mäklaren X bestrider att han brustit i sina skyldigheter som fastighetsmäklare. Han har bl.a. anført följande. Enligt fastighetsmäklarlagen har mäklaren skyldighet att kontrollera vem som äger rätt att förfoga över bostadsrätten. Kontrollen skall ske hos bostadsrättsföreningen. I detta fall hade bostadsrättsföreningen utan hans inblandning beviljat testamentstagaren medlemskap i föreningen. Han hade därför inte någon anledning att betvivla att det var i sin ordning att förmedla lägenheten. Han kände dock viss tveksamhet eftersom bouppteckningen inte var registrerad och kontaktade därför en jurist vid Mäklarsamfundet. Han fick då uppgift om att bouppteckningens registrering i sig inte var en förutsättning för att testamentstagaren skulle kunna förfoga över lägenheten. Testamentet har nu godkänts av samtliga dödsbodelägare och därmed vunnit laga kraft.

2002-08-28:11

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Bostadsrätten var ett legat. Ett legat skall utgå ur boet så snart det kan ske utan men för någon vars rätt är beroende av boets utredning (ÄB 22:1). Legatet skall dock aldrig utges innan den rättsliga giltigheten av testamentet har blivit fastställd (jfr. Malmström & Agell Civilrätt, 17 uppl. s. 395). Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över ett förmedlingsobjekt.

Testamentet var inte godkänt av samtliga dödsbodelägare när mäklaren X erhöll och accepterade förmedlingsuppdraget eller ens när legatarien fick överlåtelsen av lägenheten registrerad på nya köpare. Uppdragsavtalet som skrivits under enbart av legatarien har således inte upprättats av behörig företrädare för dödsboet. Mäklaren X har genom att inte tillräckligt noga kontrollera vem som ägt rätt att förfoga över bostadsrätten brustit i sina åligganden som fastighetsmäklare. Han kan därför inte undgå varning.

2002-08-28:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om medlemskap vid bostadsrättsöverlåtelse, objektsbeskrivning, provision, boendekostnads kalkyl m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från köparna av en bostadsrätt som mäklaren X hade i uppdrag att förmedla.

Anmälarna har i huvudsak anfört följande.

På tillträdesdagen den 13 augusti 1999 hade bostadsrättsföreningens styrelse ännu inte sammanträtt. De hade därför inte beviljats medlemskap i föreningen. De ifrågasatte om inte tillträdesdagen skulle flyttas fram men mäklaren X uppgav att allt var "grönt". Likvidavräkning upprättades och de fick tillträde till lägenheten. Efter detta har säljarens före detta man gjort anspråk på lägenheten. Styrelsen meddelade då att köparna inte kunde antas som medlemmar förrän ägarförhållandena klarats ut. Dessutom hade säljaren en oreglerad skuld till föreningen. Som en förutsättning för att upprätta ett nytt köpekontrakt för överlåtelsen krävde mäklaren X att köparna skulle underteckna ett avstående från att ställa ytterligare anspråk mot honom. De vägrade att gå med på en sådan generell friskrivning. De har vidare ifrågasatt att mäklaren X genomfört en lägenhetsaffär innan styrelsen formellt fattat beslut om medlemskap för köparna och utan att kontrollera om säljaren reglerat eventuella skulder till föreningen. Köparna beviljades medlemskap den 22 november 1999.

Mäklaren X har inkommit med yttrande i ärendet och tillbakavisat kritiken. Han har inkommit med kopior av handlingar ur klientakten. Han har i huvudsak anfört följande.

Han hade fått besked om köparnas medlemskap i bostadsrättsföreningen genom föreningens ordförande. Alla parter var klara över situationen. Köparna önskade tillträde för att påbörja renovering. Provisionen utbetalades i samband med tillträdet. Upprättande av nya köpehandlingar låg utanför mäklaruppdraget. Boendekostnads-kalkyl har inte upprättats på grund av att köpekontraktet undertecknats av en person som hade fullmakt för köparna. Denne hade inte kunskap om köparnas inkomster och hade inte behörighet att avstå från kalkyl.

Beträffande de ingivna handlingarna antecknas följande.

Av det aktuella uppdragsavtalet framgår att provisionen är förfallen till betalning vid anfordran så snart bindande köpeavtal eller annan därmed jämförlig överlåtelsehandling är påtecknad och utväxlad mellan samtliga parter. Om förmedlingen inte kommer till stånd skall ingen ersättning utgå. I överlåtelseavtalet anges att köpet skall återgå om köparen inte antas som medlem.

Uppgift om ägare saknas i objektsbeskrivningen.

Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) har, efter ansökan från anmälarna, meddelat beslut i ärendet den 17 januari 2001. Av FRN:s beslut framgår bl.a. att nämnden ansett att mäklaren X borde ha medverkat och upprättat nya köpehandlingar utan att ställa krav på ansvarsbegränsning.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppgift om ägare i objektsbeskrivningen

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

Den objektsbeskrivning som mäklaren X ingivit i ärendet saknar uppgift om ägare. Detta strider mot en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen och motiverar i sig en varning.

Boendekostnads-kalkyl

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

Mäklaren X har medgivit att han inte tillhandahållit köparna någon boendekostnads-kalkyl. Det förhållandet att köparen representeras av en person med fullmakt befriar inte mäklaren från hans skyldigheter i detta avseende. Detta strider mot en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen och motiverar i sig en varning.

2002-08-28:11

Tillträde före medlemskap i bostadsrättsföreningen

Ett tillträde till lägenheten innan medlemskap i bostadsrättsföreningen beviljas måste föregås av tydlig information till säljare och köpare om konsekvenserna vid ett eventuellt nekat medlemskap. Av anmälarnas uppgifter framgår att frågan om tillträde och medlemskap diskuterats mellan parterna. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren X inte till fullo förvissat sig om att parterna insett riskerna med att köparna fick tillträde till lägenheten. Med hänsyn till omständigheterna i ärendet kan dock hans förseelse i detta fall anses som ringa.

Provision

Av uppdragsavtalet framgår att provisionen är förfallen till betalning då bindande köpeavtal är påtecknat och utväxlat mellan parterna.

Av förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14 s. 83 med hänvisning till bl.a. prop. 1983/84:16 s. 46) framgår att mäklarens provisionsrätt är uppskjuten till dess att sådana omständigheter inträffar, vilka angetts vara en förutsättning för avtalets giltighet. Enligt bostadsrättslagen (1991:614) 6 kap. 5 § är en överlåtelse av en bostadsrätt ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. I överlåtelseavtalet anges att köpet skall återgå om köparen inte antas som medlem.

Fastighetsmäklarnämnden har uttalat att det strider mot god fastighetsmäklarsed att lyfta provisionen innan föreningen beviljat köparen medlemskap i samband med överlåtelse av en bostadsrätt (se 2000-02-23:2 i FMNs årsbok för 2000)

Enligt egna uppgifter har mäklaren X kvitterat ut sin provision i samband med tillträdet den 13 augusti 1999. Då hade köparna ännu inte beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen och det var ännu en öppen fråga om överlåtelsen var giltig. Förfarandet att ändå lyfta provisionen strider mot god fastighetsmäklarsed och motiverar i sig en varning.

Övrigt

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar avslutningsvis att nämnden delar FRNs uppfattning att mäklaren X borde ha medverkat och upprättat nya köpehandlingar utan att ställa krav på ansvarsbegränsning. Nämnden låter det bero med detta påpekande.

Påföljd

Mäklaren X har inte tillhandahållit köparna en fullständig objektsbeskrivning och inte heller någon boendekostnads kalkyl. Mäklaren X har även lyft förmedlingsprovision i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta skall han meddelas varning.

2002-08-28:12**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens ansvar vid inbrott i säljarens fastighet samt uppgift om ägare i objektsbeskrivning****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från säljaren av en fastighet. Anmälaren har gjort gällande att fastighetsmäklaren X, som anförtrotts nyckel för att ombesörja visningar, uppträtt nonchalant. Hans agerande har enligt anmälaren lett till att två tavlor stals från den aktuella fastigheten i samband med att den besiktigades.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och i huvudsak anfört följande. Samtliga villor som förmedlas konditionstestas av en besiktningsman. Köparna valde själva denna besiktningsman för en egen besiktning och avtalade tid med honom. Själv var han sedan tidigare inbokad för en visning och kunde inte ställa upp. Säljaren informerades om situationen. Sedan säljaren fått bekräftat att det var samma besiktningsman som varit där tidigare godkände säljaren att nyckeln lämnades ut till besiktningsmannen. Nyckeln lämnades till receptionisten på besiktningsmannens företag. I början av veckan därpå ringde köparna och meddelade att säljaren haft inbrott i huset.

Den objektsbeskrivning som inlämnats i ärendet av mäklaren X saknar uppgift om vem som äger rätt att förfoga över fastigheten. Mäklaren X har i yttrande till Fastighetsmäklarnämnden uppgett att detta var helt enligt säljarens önskemål. Uppgiften om ägare har kontrollerats med Lantmäteriverket. Mäklaren X har bifogat ett fastighetsutdrag till sitt yttrande.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning*Objektsbeskrivningen*

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, 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 träffa avtal med en säljare om att uppgiften inte skall framgå i en sådan objektsbeskrivning som ska tillhandahållas köparen. Mäklaren X har medgivit att den aktuella objektsbeskrivningen saknar uppgift om ägare. Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut funnit att det får anses godtagbart att denna uppgift lämnas i ett till objektbeskrivningen fogat utdrag från Lantmäteriverket (se bl.a. 2000-11-29:4 i FMNs årsbok för 2000). Mäklaren X har emellertid inte ens påstått att köparna tagit del av det fastighetsutdrag som inhämtats från Lantmäteriverket i samband med förmedlingsuppdraget. Det finns inte heller någon hänvisning till utdraget i objektsbeskrivningen eller i

2002-09-18:1

köpekontraktet. Bristerna i objektsbeskrivningen är sådana att mäklaren X inte kan undgå varning.

Övrigt

Vad som i övrigt anförts i ärendet ger inte belägg för att mäklaren X i något annat avseende skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

2002-09-18:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklaren givit köpare och säljare de råd och upplysningar det hade behövt samt tillhandahållande av boendekostnadskalkyl.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Köparna av en fastighet har riktat kritik mot mäklaren Xs agerande i samband med förmedlingen av fastigheten. De anser att han varken fullgjort sin upplysningsplikt eller omsorgsplikt och har anfört följande.

De köpte fastigheten den 11 november 1999. I köpekontraktet finns en besiktningssklausul som gav dem rätt att häva köpet om det vid besiktningen uppmärksammades större fel och brister.

Den 17 november besiktigades fastigheten. Fel och brister noterades. Anmälarna kunde därför inte fullfölja köpet eftersom banken inte beviljade dem lån förrän risken för fel och brister konstaterades vara obefintlig. De kontaktade mäklaren X som föreslog att de skulle göra en fördjupad undersökning. De accepterade förslaget och gav mäklaren X i uppdrag att beställa och för deras räkning delta i denna undersökning.

Säljaren lät borra upp ett hål i golvet så att grundkonstruktionen skulle kunna besiktigas. En kompletterande undersökning utfördes den 6 december. Det visade sig vid denna besiktning att bl.a. golvreglarna var angripna. De risker den förste besiktningsmannen varnat för visade sig vara korrekta. Denna information fick de dock inte av mäklaren X. Han sade i stället att de lugnt kunde fullfölja köpet. Köpet fullföljdes och de tillträdde fastigheten den 1 juni 2000.

I samband med renovering av badrummet uppmärksammade de att fel förelåg i badrummet. De lät undersöka konstruktionen. Det var först i samband med denna besiktning som de fick vetskap om resultatet av besiktningen den 6 december. Den 23 mars 2001 utfördes ytterligare teknisk utredning. Denna utredning styrker uppgifterna i protokollet från överlåtelsebesiktningen.

Anmälarna har gett in bl.a. protokoll över den överlåtelsebesiktning som gjordes den 17 november. Där har beträffande torpargrunden antecknats att fortsatt teknisk undersökning rekommenderas.

Fastighetsmäklarnämnden har begärt in handlingar i ärendet från mäklaren X bl.a. boendekostnadskalkyl. Mäklaren X har därvid uppgett att det inte har upprättats någon kalkyl.

Mäklaren X har anfört i sammandrag följande.

Han vitsordar tiden för köpet och överlåtelsebesiktningen samt att besiktningsmannen rekommenderade fortsatt teknisk undersökning.

Informationen om att köparna inte beviljades lån förrän risken för fel och brister var konstaterad obefintlig fick han först genom anmälan. Han har inte fått i uppdrag att beställa en fördjupad undersökning och har därför inte heller beställt sådan. Det är däremot riktigt att säljaren tagit upp hål i golvet. Detta på begäran av köparna. Han hade dock inte meddelats detta förrän säljaren kontaktade honom och bad om hans hjälp att få någon att besiktiga genom hålet. Köparna hade inte varit anträffbara och säljaren ville lägga igen hålet. Det var inte tal om fördjupad besiktning. Han hade uppfattat situationen så att utökad besiktning var beställd och att den förste besiktningsmannen skulle utföra den och att den andre besiktningsmannen endast till denne skulle redogöra för sina iakttagelser. Det var aldrig tal om att något protokoll skulle skrivas.

Besiktningsmannens kommentar efter kontrollen via det upptagna hålet var att det inte var något märkvärdigt utan var i ett skick som man kunde förvänta sig. Huset är från 1894. Han har inte sagt att fastigheten inte var behäftad med fel och brister och att de lugnt kunde fullfölja köpet. Han har inte varit vårdslös och det har inte varit uppenbart för honom att fastigheten var fukt- och mögelskadad.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Mäklarens upplysningsplikt

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).

Det ställs mycket höga krav på köparen vad gäller dennes undersökningsplikt. Av utredningen framgår att köparna besiktigat fastigheten samt att det av protokollet framgår att en fortsatt teknisk undersökning rekommenderats. Beträffande

2002-09-18:2

uppgifterna om och omständigheterna kring den andra besiktningen står uppgift mot uppgift. Fastighetsmäklarnämnden finner att det inte finns några belägg för att mäklaren X kände till de föreliggande bristerna.

Boendekostnads kalkyl

Av utredningen framgår att mäklaren X inte upprättat någon boendekostnads kalkyl, vilket står i strid med 18 § fastighetsmäklarlagen. För detta skall han meddelas varning.

2002-09-18:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklarens upplysningsplikt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från två spekulanter på en fastighet som mäklaren X haft i uppdrag att förmedla. De har anfört att han undanhållit viktig information från dem inför ett husköp. När de kontaktade en av de besiktningsmän som stod på den lista de fått av mäklaren X uppgav besiktningsmannen att han utfört en besiktning av fastigheten tre månades tidigare. De fick inte ta del av det besiktningsprotokoll som säljaren har i sin ägo. De fick inte heller någon upplysning om innehållet i protokollet från mäklaren X. De tilläts inte heller anlita den besiktningsman som tidigare besiktigt fastigheten.

Mäklaren X har anfört att han bedömt att besiktningsmannens utlåtande var klen underbyggt och otillförlitligt i viktiga avseenden. Mäklaren X har som exempel på detta uppgett att besiktningsmannen inte i protokollet redogjort för resultatet av de fuktmätningar som utfördes, att han i protokollet hänvisat till säljarens uppgifter trots att denne inte kunnat ge konkreta svar samt att protokollet är slarvigt hopkommet med bl.a. felaktiga hänvisningar. Mäklaren X anser att han som fastighetsmäklare inte kan gå emot uppdragsgivarens uttryckliga instruktioner om att inte lämna ut besiktningsprotokollet och att inte låta samma besiktningsman besiktiga huset på nytt. Mäklaren X uppger att han har förklarat omständigheterna för spekulanterna och att de har erbjudits att anlita vilken annan besiktningsman som helst för att undersöka fastigheten.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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 § 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.

Paragrafen motsvarar 10 § lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till denna (prop. 1983/84:16 s. 37f) sägs bl.a. följande.

Enligt första meningen gäller en allmän rådgivningsskyldighet för mäklaren. --- 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.

I förevarande ärende ägs det omdiskuterade besiktningsutlåtandet av säljaren. Mäklaren kan inte anses ha rätt att mot säljarens vilja lämna ut det. Säljaren kan även vägra att släppa in en viss besiktningsman i sitt hus. Frågan är om det strider mot god fastighetsmäklarsed att en fastighetsmäklare gör en egen bedömning av om uppgifter i ett besiktningsprotokoll beträffande fel och brister skall redovisas eller ej. Fastighetsmäklarnämnden har i ett tidigare avgörande (se 2001-05-16:3 i FMN:s årsbok för 2001) uttalat att *en mäklare i vissa fall bör påtala för köparen om han anser att besiktningsmannen vid utförandet av besikten har brustit i omsorg, exempelvis genom att vara otydlig. Mäklaren får i sådant fall tala om på vilket sätt han anser att besiktningsmannen brustit i omsorg och uppmana köparen att vända sig till besiktningsmannen för ett bemötande av kritiken.*

Mäklaren X har förklarat bakgrunden till sitt beslut att följa säljarens instruktioner om att inte vidarebefordra information från besiktningsprotokollet. Spekulanterna har erbjudits att ta hjälp av vilken annan besiktningsman som helst för att besiktiga huset. Fastighetsmäklarnämnden får dock peka på vikten av att mäklaren är tydlig i sin information till köparna. Mäklaren X borde ha informerat köparna om att en besiktning hade utförts tidigare. Genom att förtiga detta har han brustit i sin omsorg om köparna.

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

2002-09-18:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens informationsskyldighet samt uppgift i objektsbeskrivning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

2002-09-18:3

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X förmedlade i juni 2000 två fastigheter i L, samtaxerade som en enhet. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna kritiserat mäklaren X. De anser att han i köpekontraktet och i objektsbeskrivningen skulle ha angett att den brunn från vilken fastigheten fick sitt vatten var grävd och inte borrade och att han borde ha påpekat att en sådan brunn är osäker vad gäller kapacitet och vattnets kvalitet.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av bl.a. objektsbeskrivningen och köpekontraktet jämte fastighetsregisterutdraget. I objektsbeskrivningen finns följande uppgift om vattenförsörjningen VA: *egget vatten (servitut)/3-kammarbrunn*. Under rubriken *Garage och övriga byggnader* finns texten *Gammalt garveri underhållet av Hembygdsföreningen*. Beträffande belastningar anges *Div servitut enligt cdf* under rubriken *Servitut, gemensamhetsanläggningar, planbestämmelser etc*. I köpekontraktet §3 anges att säljarna garanterar

- att fastigheten endast belastas av följande servitut eller nyttjanderätter, för vilka avtal köparen förbinder sig att övertaga ansvaret: Div servitut enligt cdf (Centrala fastighetsdatan) Hembygdsföreningen har nyttjanderätt till "Garveriet" enligt avtal. Vatten från gemensam brunn med grannen (servitut).

Av de bifogade registerutdragen framgår att det i den ena fastigheten finns en belastning i form av en inskriven nyttjanderätt till ett område.

Någon ytterligare nyttjanderätt eller något servitut finns inte inskrivet i någon av fastigheterna.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken. Han har uppgett att han informerat köparna om deras undersökningsplikt, att han inte haft någon diskussion med säljarna om brunnens konstruktion och att det inte krävs att man i objektsbeskrivningen anger hur en fastighets vattenförsörjning är ordnad.

Mäklaren X har vidare anfört följande. Med anledning av att det av fastighetsregistret framgår att redovisningen av rättigheter kan vara ofullständig och att han var medveten om att det fanns ett servitut som inte var inskrivet har han inledningsvis noterat "Div servitut enligt cdf" i objektsbeskrivningen. Avsikten var att sedan omformulera noteringen vilket han av misstag förbisåg. Genom det datasystem han använder fördes noteringen sedan automatiskt över till köpekontraktet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppgiften om brunn

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren vid konsumentköp tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Den skall bland annat innehålla uppgift om fastighetens byggnadssätt.

I förarbetena till lagen anges att byggnadssättet anges genom en mer allmän beskrivning. Av denna bör framgå byggnadens grundförhållanden, väggarnas ytterbeklädnad, takbeklädnad, uppvärmnings och VVS-förhållanden (jmf. prop. 1994/96:14 s. 81 med hänvisning till prop. 1983/84:16 s. 40).

Det framgår av den aktuella objektsbeskrivningen att det finns tillgång till vatten genom ett servitut. Det hade varit lämpligt att även ange att det var fråga om vatten från en brunn på en intilliggande fastighet. Det finns dock inte något uttalat krav på att en mäklare närmare måste beskriva typen av brunn eller ange något om vattnets kvalitet.

Uppgifterna om belastning

Objektsbeskrivningen skall bl.a. innehålla sådana uppgifter som nämns i 17 § fastighetsmäklarlagen nämligen uppgift om vilka in-teckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten. Mäklaren är skyldig att sammanställa uppgifterna och tillhandahålla köparen en fullständig objektsbeskrivning. Det är inte tillräckligt att uppgifterna funnits tillgängliga men att det krävts att man tagit del av olika handlingar för att få föreskriven information.

Det strider således mot god fastighetsmäklarsed att i objektsbeskrivningen beträffande belastningar enbart hänvisa till registerutdrag. Den uppgift som finns i objektsbeskrivningen och även i köpekontraktet om att det finns diverse servitut är dessutom felaktig.

I objektsbeskrivningen finns visserligen en uppgift om att Hembygdsföreningen underhåller en byggnad. Beskrivningen saknar däremot uppgift om den rättighet till viss nyttjanderätt som Hembygdsföreningen har enligt noteringen i köpekontraktet.

Med anledning av vad mäklaren X uppgett som förklaring till att han hänvisat till cfd utdrag i objektsbeskrivningen och köpekontraktet får Fastighetsmäklarnämnden särskilt framhålla att en mäklare har ett ansvar för att hans rutiner är sådana att felaktiga uppgifter inte lämnas.

Påföljd

För bristerna avseende uppgifterna om fastighetens belastningar skall mäklaren X meddelas varning.

2002-09-18:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om erläggande av handpenning m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har spekulanter på en fastighet riktat kritik mot mäklaren Xs agerande vid förmedlingen av fastigheten. De har anfört att han avkrävde dem handpenning direkt efter avslutad budgivning trots att inget köpekontrakt skrivits mellan parterna. Handpenningen betalades in till säljarens konto. När de inte ville fullfölja affären hade det svårt att återfå handpenningen.

Mäklaren X har anfört följande.

2002-09-18:5

Eftersom köparna inte kunde komma till mäklarkontoret för att skriva under köpekontraktet kom de överens om att de skulle sätta in handpenningen på säljarens konto och att de sedan skulle skriva kontrakt när de var tillbaka cirka fjorton dagar senare.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden har i beslut den 26 maj 1999, dnr ---, uttalat följande.

Handpenningen utgör en del av köpskillingen och erläggs av köparen vid köpekontraktets undertecknande eller i tiden snarast därefter. Fastighetsmäklarnämnden anser att det av god fastighetsmäklarsed får anses följa att en mäklare bör avråda en spekulant från att göra någon inbetalning före det att köpekontrakt undertecknats av parterna. Han skall upplysa spekulanten om att en förtida inbetalning inte är att betrakta som handpenning och att en sådan inbetalning inte heller innebär att man försäkras sig om någon rätt till att förvärva fastigheten.

Mäklaren X har medverkat till att spekulanterna överfört ett belopp till säljaren. Pengarna skulle enligt honom utgöra handpenning. Han har medverkat till detta trots att han var medveten om att något kontrakt inte skulle kunna skrivas i samband med inbetalningen. Agerandet strider mot god fastighetsmäklarsed och motiverar varning.

2002-09-18:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklares upplysningsplikt samt boendekostnadskalkyl

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från fadern till en köpare av en bostadsrättslägenhet som mäklaren X förmedlat. I sammandrag har anmälaren anfört följande.

Hans dotter kontaktade mäklaren Xs kontor för att höra efter om det fanns någon lämplig bostadsrättslägenhet till salu. Dottern fick veta att det fanns två lägenheter. Hon fick objektsbeskrivningarna för båda dessa varav den ena väckte hennes intresse. Hon besökte lägenheten i sällskap med mäklaren Xs sekreterare som inte kunde lämna någon upplysning om lägenheten. Dottern konstaterade att det fanns en frys i lägenheten. Den fanns dock inte upptagen i objektsbeskrivningen. Dottern utgick från att frysen fungerade eftersom den fanns i lägenheten. Först efter kontraktsskrivning informerades dottern av säljaren om att frysen inte fungerade. Detta hade säljaren tidigare berättat för mäklaren X. Han kontaktade mäklaren X som menade att han inte gjort något fel även om han kunde förstå om det blivit missförstånd beträffande frysen.

Mäklaren X har i sammandrag anfört följande.

Anmälares beskrivning av händelseförloppet stämmer i stora drag. Säljaren skulle ha ombesörjt att frysen blivit bortforslad innan lägenheten visades för spekulanter. Hade han haft anledning att tro att frysen skulle funnits kvar i lägenheten vid visningarna hade han också tillsett att uppgiften om att den inte fungerade tagits in i objektsbeskrivningen. Utformningen av objektsbeskrivningen kan inte anses vara felaktig och han kan inte heller lastas för de missförstånd som uppstått kring frysen.

Fastighetsmäklarnämnden har vid granskningen av handlingarna i ärendet konstaterat följande. I objektbeskrivningen finns beträffande köket följande text *Spis äldre, spisfläkt kolfilter, kyl äldre, liten inbyggd tvättmaskin*. På sidan två i objektsbeskrivningen finns följande text. *Köparen har före köpet uppmanats att noggrant kontrollera lägenhetens och utrustningen/ inventariets skick ...* Denna sida har undertecknats av säljare och köpare.

Fastighetsmäklarnämnden har begärt in bl.a. boendekostnadskalkyl. Mäklaren X har uppgett att han inte har upprättat någon boendekostnadskalkyl eftersom köparen betalade kontant och att det utöver månadsavgiften inte varit aktuellt med några ytterligare kostnader förenade med boendet i den förvärvade lägenheten. Han har vidare uppgett att han inte erhållit något avstående från boendekostnadskalkyl. Han har även lämnat en redogörelse för sina rutiner beträffande upprättande av boendekostnadskalkyler av vilken det framgår att sådana aldrig upprättas när köparen inte lånar pengar och köper en bostadsrätt som inte har omringkostnader.

Mäklaren X har framhållit att det varit fråga om en bostadsrätt där köparen betalat kontant och att det utöver månadsavgiften inte varit aktuellt med några ytterligare kostnader för boendet. Månadsavgiften har han redovisat i objektsbeskrivningen. Enligt hans uppfattning är förmedling av sådan bostadsrätt som är aktuell i ärendet identisk med en förmedling av en hyreslägenhet där den enda kostnad förvärvaren har att kalkylera med är månadshyran. Mäklaren X har anfört att lagstiftaren i fråga om förmedling av hyresrätter undantagit sådan förmedling från skyldigheten att upprätta boendekostnadskalkyl. Enligt honom kan en analogi i synen på förmedling av hyresrätt kunna läggas till grund för bedömningen av förhållandena i nu aktuellt ärende och i vart fall att detta kan tas till intäkt för att förseelsen skall betraktas som ringa.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Frysen

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.

Vid köp av en bostadsrätt har köparen rätt att förvänta sig att lägenheten är i beboeligt skick samt att den maskinella utrustningen fungerar såvida ingen annan information lämnats.

Det är en viktig uppgift för fastighetsmäklare att se till att såväl köpare som säljare får all relevant information som dessa kan behöva vid överlåtelsen. I den objektsbeskrivning som fogats till köpekontraktet har mäklaren X inte angett att det skulle finnas

2002-09-18:6

någon frys. Han har även uppmanat köparen att *noggrant kontrollera lägenhetens och utrustningens/ inventariers skick*, vilket fråntar köparen dennes rätt att åberopa rätten att anta att den maskinella utrusningen fungerar. Han borde trots detta uttryckligen ha informerat om att den frys som fanns i lägenheten var trasig.

Boendekostnadskalkyl

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen andra stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader, en s.k. boendekostnadskalkyl. Bestämmelsen om en individuellt utformad boendekostnadskalkyl är ovillkorlig och kan enligt Fastighetsmäklarnämndens mening frångås endast om köparen uttryckligen avstått därifrån. Det ankommer i så fall på mäklaren att visa detta.

Mäklaren X har, enligt egen uppgift och i enlighet med sina rutiner, inte utformat någon individuell boendekostnadskalkyl eftersom köparen betalade köpeskillingen kontant. Det föreligger inte heller något avstående från boendekostnadskalkyl. Att köpeskillingen erläggs kontant fråntar inte mäklaren dennes skyldigheter enligt 18 §. Mäklaren X har således brutit mot en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen och det kan inte anses vara en ringa förseelse. Han kan därför inte undgå varning.

2002-09-18:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om skriftligt uppdragsavtal från samtliga uppdragsgivare, uppdragsavtals utformning och villkor, överlämnande av förmedlingsuppdrag till annan mäklare m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Mäklaren X

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Mäklaren Y

Fastighetsmäklarnämnden avskriver anmälan mot mäklaren Y. Den av nämnden initierade särskilda granskningen av mäklaren Ys verksamhet fortsätter (dnr ---).

Bakgrund

1. Anmälan

Fastighetsmäklaren X fick den 23 mars 2001 i uppdrag att förmedla en fastighet. Enligt avtalet godkände säljaren att uppdragsavtalet kunde överlätas till annan av företaget representerad mäklare med identiska villkor.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har uppdragsgivaren framfört kritik mot mäklaren X och även mäklaren Y vid mäklarföretaget A bl.a. för villkoren i förmedlingsavtalet. Anmälaren anser att avtalet är svårtytt och oskäligt.

Mäklaren X har i yttrande den 2 maj 2001 anfört följande.

Samma dag som han tog in fastigheten till försäljning ringde anmälararen för att försäkra sig om att fastigheten kom in på Internet snarast möjligt. Han annonserade fastigheten på Internet samma kväll. Han hänvisar i övrigt till det yttrande som mäklaren Y gett in till Fastighetsmäklarnämnden.

Vad beträffar förmedlingsuppdragen som används är de ändrade i enlighet med Fastighetsmäklarnämndens tidigare beslut. De avtal han numera använder har han tagit från Mäklarsamfundets datorprogram via Capitex och han utgår från att de inte strider mot gällande regler.

Mäklaren X har beträffande uppdragsavtalen uppgett att de avtal som använts är ändrade i enlighet med Fastighetsmäklarnämndens tidigare beslut. Han har bifogat kopior avtalet med anmälararen samt avtal för mäklarfirmen B som han enligt egen uppgift har tagit från Mäklarsamfundets datorprogram.

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat följande beträffande det avtal som ingåtts med anmälararen.

I det aktuella uppdragsavtalet, daterat den 23 mars 2001, finns inte något särskilt utrymme för att ange vilket objekt förmedlingen avser. Förmedlingsobjektets beteckning har antecknats för hand i övre kanten på avtalet. Det har inte angetts i vilken kommun fastigheten är belägen.

Det saknas särskild uppgift om att det är fråga om ett förmedlingsuppdrag och det anges inte att det är ett uppdrag för mäklaren X. Avtalet inleds med ett utrymme för ifyllande av namn och adressuppgifter beträffande säljaren. Därefter följer en rubrik *Uppdragsavtal och information gällande mäklarfirmen As marknadsföring samt gällande villkor* samt text med information om mäklarfirmen A och hur firmen arbetar. Informationen följs av texten *Vi ber er därför att läsa våra villkor enligt nedan* samt villkor från A till H.

Avtalet slutar med följande text *Marknadsföring sker efter Säljarens/säljarnas godkännande av villkoren med underskrift/er enligt nedan. Härmed godkänner jag/vi såsom ägare & säljare villkoren enligt ovan.* Därefter följer utrymme för ifyllande av datum, ort, försäljningspris, säljarens namn samt mäklarens namn.

Villkoren i avtalet är bl.a. följande.

C. Vi kräver full provision på av oss anlita KÖPARE. (Dvs. att köparen ej kan gå bakom ryggen på mäklarfirmen A.)

D. Säljes fastigheten, av annan än mäklarfirmen A, inom 4 mån. från undertecknad datum, alt. Återkallas, deb. en administrativ avgift på f.n. 4.500 kr inkl. moms. Uppdraget löper vidare, dock med 14 dagars skriftlig uppsägningstid. Uppfylles inte uppsägningstiden äger mäklarfirmen A rätt till skälig ersättning.

E. Om uppdragsgivaren inte ingår köpeavtal när överenskommet pris & övriga villkor har uppfyllts, & en av oss anvisad seriös spekulant finnes, skall uppdragsgivaren ändå ersätta mäklaren med angiven provision såsom skadestånd.

F. Säljaren måste GARANTERA mäklarfirmen A att fastigheten är till salu vid visningar enl. överenskommelse, se punkt C ovan, angående uppsägningstid. (Detta för att en utländsk familj ej åker förgäves.)

2002-09-18:6

G. Säljaren godkänner att förmedlingsuppdraget kan överlåtas till annan av mäklarfirmen A representerad mäklare med identiska villkor, som då kan slutföra förmedlingsuppdraget.

Avtalet är försett med Fastighetsmäklarförbundets logotyp. Mäklaren X är enligt egen uppgift ansluten till Mäklarsamfundet.

Mäklaren Y har beträffande anmälan uppgett i huvudsak följande.

Under mäklaren Xs semester hade anmälaren kontakt med mäklarfirmen A. Anmälaren var mycket angelägen att få sitt hus marknadsfört. När de hade fått en första intressent som sedan inte ville förvärva fastigheten kunde anmälaren inte acceptera detta utan ringde upprepade gånger och anklagade dem för att priset var för högt samt att arvodet var för högt. Anmälaren ville avbryta uppdraget för att själv kontakta intressenten. Anmälaren uppgav att han varit i kontakt med flera mäklare. Han kontrollerade om fastigheten fanns på nätet hos flera mäklare. Till hans förvåning hade fyra andra mäklare fastigheten till salu på Internet. Han fick ingen ärlig möjlighet att hitta kunder varför mäklarfirmen A skriftligen sade upp avtalet att upphöra den 18 april 2001.

2. Särskild granskning

Tidigare beslut från Fastighetsmäklarnämnden

Fastighetsmäklarnämnden har den 6 september 2000 (dnr ---) meddelat mäklaren X varning för att han använt ett uppdragsavtal utformat på ett sätt som skapat oklarhet om vem som innehaft förmedlingsuppdraget och om det var ett ensamrättsavtal eller inte. Villkoren i avtalet ansågs vilseledande beträffande uppdragets innebörd.

Fastighetsmäklarnämnden har den 24 januari 2001 (dnr ---) meddelat mäklaren Y varning för otydligheter i uppdragsavtalet, för hans krav på betalning samt för att det saknades uppgift om en in-teckningsbelastning i objektsbeskrivningen.

För att få en uppfattning om mäklaren X och mäklaren Y vidtagit några ändringar i anledning av dessa beslut samt hur de i övrigt handlägger sina förmedlingsuppdrag beslutade Fastighetsmäklarnämnden i december 2001 att en särskild granskning skulle göras av förmedlingsuppdrag som mäklaren X och mäklaren Y åtagit sig efter de meddelade varningarna.

Mäklaren X

Mäklaren X inkom på begäran med en förteckning över uppdragsavtal som han åtagit sig under perioden 1 maj - 1 december 2001. Fastighetsmäklarnämnden begärde in klientakterna för tre av de förmedlingsuppdrag som upptagits i förteckningen. Mäklaren X uppgav att två av uppdragen återkallats varför han kastat förmedlingsuppdragen. Mäklaren X förelades därför att i stället ge in i förteckningen redovisade uppdragsavtal avseende fem obebyggda tomter. Beträffande dessa hade någon överlåtelse ännu inte skett. Granskningen har därmed begränsats till ett uppdragsavtal avseende obebyggda tomter och en klientakt avseende en villafastighet. Följande har uppmärksamats.

De obebyggda tomterna

Det anges inte om uppdraget innebär en förmedling av tomterna separat eller en förmedling av tomterna som en enhet.

Avtalet är utformat på samma sätt och med samma lydelse av villkoren som redovisats ovan beträffande det uppdragsavtal som innefattas i anmälan ovan. Det är även försett med Fastighetsmäklarförbundets logotyp.

Villafastigheten

I övre kanten av uppdragsavtalet finns handtextat fastighetens beteckning men utan angivande av kommun. Det är dessutom undertecknat endast av en av de två fastighetsägarna.

Yttrande från mäklaren X

Mäklaren X har uppgett följande.

Han tecknar aldrig förmedlingsuppdrag med ensamrätt och numera har han ändrat i sina avtal med anledning av Fastighetsmäklarnämndens synpunkter i tidigare avgöranden. Fastighetsbeteckningarna är inte ofullständiga och både säljare och mäklare vet vilken kommun det är. När köpekontrakt upprättas står det fastighetsbeteckning, kommun och församling. Hade de obebyggda tomterna var för sig hade det naturligtvis upprättats uppdragsavtal var för sig. Ägaren ville sälja allt tillsammans.

Han har endast hand om intag och visningar. Mäklarföretaget A sköter kontrakt, köpebrev, tillträden m.m. Han anser att det inte har någon betydelse att han är ansluten till Mäklarsamfundet och att mäklarföretaget A tillhör Fastighetsmäklarförbundet (FMF) eftersom det inte kan åsamka köparen någon skada.

Uppdragsavtal undertecknas ofta endast av den ene delägaren på grund av att båda ofta har svårt att komma på grund av arbeten m.m. För att godkänna en försäljning är det tvunget att båda ägarna skriver på köpehandlingarna annars gäller inte köpet.

Mäklaren Y

Den särskilda granskningen gällande mäklaren Y handläggs i särskild ordning i ärende med dnr ---.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning*1. Mäklaren X**Anmälan*

De uppgifter som kommit fram tyder på att det saknats förutsättningar för en meningsfull uppdragsrelation mellan mäklaren X och anmälaren och att parterna önskade att avtalet skulle upphöra. En skriftlig uppsägning gjordes och inget tyder på att mäklaren X skulle ha agerat felaktigt i samband därmed.

*Uppdragsavtalet**1. Allmänt om avtalet*

Uppdragsavtalet är oklart och i många delar svårbegripligt. Inte minst saknas en

2002-09-18:6

tydlig uppgift om att det är fråga om ett förmedlingsuppdrag. Det kan inte utläsas att det är ett personligt uppdrag för mäklaren X. Avtalets utformning och innehåll ger snarare intryck av att uppdraget getts till mäklarfirmen A.

2. Uppgift om fastighetens beteckning

Avtalet saknar särskilt utrymme för att ange vilket objekt som förmedlingen avser. Handtextat övers i avtalet finns beteckningen på den aktuella fastigheten; dock utan uppgift om kommun. I själva avtalstexten anges inte vilken fastighet förmedlingen avser. Det finns heller ingen hänvisning till den fastighetsbeteckning som angetts överst i avtalet. Det får visserligen förutsättas att ägaren och mäklaren vet vilken fastighet som avses. Det finns ändå anledning att framhålla att det hör till god fastighetsmäklarsed att på ett tydligt sätt, efter det att en kontroll i aktuella register gjorts, ange hela registerbeteckningen samt att det är fråga om en förmedling.

3. Logotyp för organisationstillhörighet

Det är vanligt att olika branschsammanlutningar marknadsför sig mot allmänheten och redovisar innebörden och fördelarna av att man anlitar en fastighetsmäklare som är medlem i just den egna sammanslutningen. Fastighetsmäklarnämnden kan konstatera att om en förmedling har utförts av en mäklare ansluten till Fastighetsmäklarförbundet (FMF) har mäklaren bl.a. möjlighet att erbjuda en kostnadsfri prövning av alla tvister som kan uppkomma mellan parterna eller med mäklaren. Det kan gälla provision och skadestånd. Prövningen görs av Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FRN) som är en privat nämnd. Mäklare anslutna till FMF har förbundit sig att respektera reklamationsnämndens beslut. Om fastighetsmäklaren inte är ansluten till förbundet har parterna däremot inte garanti för att få sin sak prövad av FRN.

För den som ingår ett avtal med en mäklare kan det ha ett värde att få kännedom om mäklaren tillhör en viss branschorganisation. Det är därför viktigt att en uppgift om detta är riktig.

Mäklaren X har på avtalet använt sig av logotypen för FMF. Han har i avtalet på olika sätt markerat tillhörighet till mäklarfirmen A. Det har framkommit att det också sker ett samarbete med till Mäklarfirmen A knutna mäklare, vilka är medlemmar i FMF. Mäklaren X är dock inte själv medlem i FMF. Hans kunder kan därför inte få del av de eventuella fördelar t.ex. reklamationshantering som en till FMF ansluten mäklare kan erbjuda sina kunder.

Fastighetsmäklarnämnden anser det gravt vilseledande av mäklaren X att använda sig av logotypen för en organisation som han inte är medlem i.

4. Avtalsvillkoren

Punkt D

Villkorets utformningen vållar oklarhet om vilken bindningstid avtalet har och om avsikten är att det skall vara förenat med ensamrätt. Det kan inte anses förenligt med god fastighetsmäklarsed att använda sig av formuleringar som lämnar tolkningsutrymme beträffande på så väsentliga punkter. Villkoret uppfyller således inte det krav på tydlighet som kan ställas i fråga om ett avtal med en konsument.

Vad gäller villkoret "14 dagars skriftlig uppsägningstid" konstaterar Fastighetsmäklarnämnden att det i fastighetsmäklarlagen inte ställs något krav på att uppdragsgivaren måste ingå skriftliga avtal eller säga upp avtal skriftligt. Det får därför anses oskäligt att i ett uppdragsavtal med en konsument uppställa krav på skriftlighet från konsumentens sida.

Punkt E

Fastighetsmäklarnämnden utgår vid sin bedömning från att mäklaren Xs utgångspunkt varit att avtalsvis reglera en rätt till skadestånd i ett sådant läge där säljarens vägran inte kan uppfattas på annat sätt än att den innefattar en uppsägning av avtalet med mäklaren.

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

Eftersom mäklarens rätt till ersättning i normalfallet är en slags "uppskjuten rätt" som bara inträder om det blir ett avtalsslut får mäklaren vanligtvis inte betalt för nedlagt arbete om säljaren inte fullföljer en överlåtelse. Det råder avtalsfrihet i fråga om på vilka grunder mäklaren skall ha rätt till ersättning. Det förekommer därför att mäklaren skriftligt i avtalet förbehåller sig rätten till viss ersättning även om det inte blir någon försäljning, (jmf 22 § fastighetsmäklarlagen). Om ersättningsrätten inte närmare har preciserats följer det av god fastighetsmäklarsed att mäklaren inte har rätt till annan ersättning än för sina faktiska kostnader dvs. utlägg som mäklaren har haft (beslut 24 oktober 2001, dnr ---).

Vid avtal med en konsument bör en fastighetsmäklare emellertid inte vara tillförsäkrad samma vinst som om mäklaren hade fullgjort och genomfört ett förmedlingsuppdrag. Fastighetsmäklarnämnden är därför av den uppfattningen att klausulens innehåll är oskäligt och att det står i strid med god fastighetsmäklarsed att ingå ett sådant avtal med en konsument.

Punkt F

I ett beslut den 24 januari 2001 (dnr ---) har Fastighetsmäklarnämnden uttalat bl.a. följande beträffande ett likalydande villkor.

Det måste också framhållas att punkten --- i avtalet, som innebär att säljaren måste garantera att fastigheten är till salu vid visningarna medfört att säljaren kunnat få uppfattningen att hon var tvungen att fullfölja en försäljning. Att använda sig av en sådan formulering måste bedömas som otillbörligt då det faktiskt kan uppfattas som en påtryckning mot uppdragsgivaren eftersom det kan tolkas som en utfästelse att försälja egendomen.

Punkt G

Genom villkoret godkänner säljaren att uppdragsavtalet kan överlåtas till annan av mäklar företaget A representerad mäklare med identiska villkor. Några namn på mäklare anges inte.

Det kan finnas praktiska skäl för att det i uppdragsavtalet lämnas en möjlighet för mäklaren att sätta annan mäklare i sitt ställe för enskilda moment, när mäklaren själv av någon orsak är förhindrad att utföra dessa. En förutsättning för detta är dock att uppdragsgivaren vet vilken denne mäklare är. Det aktuella villkorets lydelse "att uppdraget kan överlåtas till annan av mäklar företaget A representerad mäklare"

2002-09-18:6

innebär att mäklaren X kan överlämna uppdraget till någon annan mäklare som uppdragsgivaren överhuvudtaget inte känner till. Det är enligt Fastighetsmäklarnämnden oskäligt att vid konsumentförhållanden tillämpa ett villkor där uppdragsgivaren inte känner till vem som kan komma att ta hand om förmedlingen.

Den särskilda granskningen

De obebyggda tomterna

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att samma kritik kan riktas mot detta uppdragsavtals utformning och innehåll som beträffande det i anmälan aktuella avtalet.

Avtalet är daterat den 19 oktober 2001. Det är således upprättat efter det att mäklaren X varnats för att ha använt ett uppdragsavtal som utformats på ett sätt som skapat oklarhet om vem som innehaft förmedlingsuppdraget och om det var ett ensamrättsavtal eller ej. Att mäklaren X inte rättat sig efter nämndens beslut är allvarligt. Avtalet är t.o.m. upprättat efter det att mäklaren X fått del av och yttrat sig över den aktuella anmälan, där anmälaren bl.a. gett uttryck för att avtalet var svårtytt.

Villafastigheten

I förarbetena till skriftlighetskravet i 11 § i fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14 s. 74) sägs att

Det ligger i sakens natur att både mäklaren och uppdragsgivaren undertecknar avtalet och att parterna tar var sitt exemplar.

Uppdragsavtalet har undertecknats av endast en av de två säljarna. Att mäklaren X inte såg till att båda delägarna skriftligt bekräftade avtalet innebär ett åsidosättande av fastighetsmäklarlagens bestämmelse.

Samma kritik kan riktas mot hur fastigheten har angetts i detta avtal som det i anmälan aktuella avtalet. Fastighetsmäklarnämnden finner inte anledning till någon kritik av avtalet i övrigt. Avtalet är utformat i enlighet med det exempel på avtal för mäklar företaget B som mäklaren X bifogat sitt yttrande över anmälan.

2. Mäklaren Y

Anmälan

De uppgifter som kommit fram tyder på att det saknats förutsättningar för en meningsfull uppdragsrelation och att parterna önskade att avtalet skulle upphöra. Inget tyder på att mäklaren Y skulle ha agerat felaktigt i samband med den uppsägning som gjordes.

Påföljd

Mäklaren X

De granskade uppdragsavtalen har stora brister och flera av villkoren är oskäliga. Mäklaren X har dessutom förmedlat en fastighet utan att ha tecknat ett skriftligt uppdragsavtal med en av säljarna.

Fastighetsmäklarnämnden anser med hänsyn till att mäklaren X tidigare har varnats för utformningen av sina uppdragsavtal att vad som ligger honom till last aktualiserar frågan om en avregistrering. Nämnden finner dock att det kan stanna med en varning.

Mäklaren Y

Vad som framkommit i anmälningsärendet har inte gett anledning till kritik. Någon påföljd är därför inte aktuell i detta ärende.

2002-09-18:7**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om oregistrerad medhjälpare, utformning av uppdragsavtal och objektsbeskrivning, tillhandahållande av boendekostnadskalkyl, utformning av köpekontrakt m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

Bakgrund

Mäklaren X driver tillsammans med sin make Y företaget A. Mäklaren X bedriver även i begränsad omfattning mäkleriverksamhet i enskild firma, företaget B, där även maken är verksam.

Ärende 1

Fastighetsmäklarnämnden mottog en anmälan avseende Y och företaget A. Anmälaren har i sammandrag anfört följande.

När hans far avled fick han i uppdrag att se till att föräldrarnas fastighet såldes. Eftersom han kände till att fadern hjälpt Y med att tolka vid några fastighetsaffärer och då han även från annat håll fått bekräftat att Y förmedlade fastigheter lokalt i ... kontaktade han företaget A. Å dödsboets vägnar anlidade han Y att förbereda försäljningen av föräldrahemmet.

Den 15 augusti 2001 bad han Y att ange villkoren för försäljningsuppdraget. Detta skickades den 18 augusti. Den 10 september återkallade han Ys uppdrag. Y krävde muntligen ersättning. Han (anmälaren) hänvisade till villkoren där det framgår att provision plus lagstadgad mervärdesskatt utgår vid affärsavslut samt att säljaren även debiteras annonskostnaden. Han bad dock Y skicka en faktura för att han på så vis skulle kunna bedöma om ersättningskraven var skäliga. En faktura översändes men då det saknades uppgift om F-skattsedel krävde han en ny faktura som även skulle vara specificerad. Den 13 oktober översändes den nya fakturan med ett nytt högre belopp och information om att den *kommer att användas därest myndighets medverkan skulle bli aktuell för skuldens reglerande.*

Han kontaktade Fastighetsmäklarnämnden och fick veta att Y inte var registrerad som fastighetsmäklare.

I ärendet har inget annat dokument som anger villkoren för uppdraget presenterats än det meddelande som anmälaren mottog inför förmedlingen. Meddelandet är

2002-09-18:7

underskrivet av Y. I meddelandet anges att om affärsslut inte uppnås debiteras säljaren endast annonskostnaden.

Ärende 2

Med anledning av anmälan beträffande Y har Fastighetsmäklarnämnden initierat ett ärende avseende fastighetsmäklare X. En förteckning över samtliga avslutade förmedlingsuppdrag år 2001 har begärts in. Från denna förteckning har fem akter valts ut för närmare granskning; två jordbruksfastigheter, två villafastigheter och en avstyckad bondgård.

Mäklaren X har även förelagts yttra sig angående det i ärende 2 aktuella förmedlingsuppdraget.

I det brev som mäklaren X har sänt in tillsammans med akterna har hon uppgivit att vad gäller bondekostnadskalkyler så har det *utbildats en praxis att bankerna ... gör dessa*. Vad gäller boendekostnadskalkyler för norska köpare anför hon att *då är ju inte en kalkyl tillämplig eftersom skattesystem ej är lika och att svenska banker ej gärna medverkar till lån*.

Fastighetsmäklarnämnden har vid granskningen av akterna uppmärksammat följande.

1. Jordbruksfastighet i norra delen av ...

Uppdragsavtalet

Mäklarföretaget anges som uppdragstagare och avtalet är inte undertecknat av ansvarig fastighetsmäklare. Det framgår inte under vilken tid avtalet skall gälla, hur ersättningen till fastighetsmäklaren skall beräknas eller vad som i övrigt avtalats t.ex. utgångspris m.m.

2. Villafastighet – reveterat trähus

Uppdragsavtalet

Mäklarföretaget anges som uppdragstagare och avtalet är inte undertecknat av ansvarig fastighetsmäklare. Det framgår inte hur ersättningen till fastighetsmäklaren skall beräknas eller vad som i övrigt avtalats t.ex. utgångspris m.m.

3. Villafastighet – brädfodrat trähus

Uppdragsavtalet

Mäklarföretaget anges som uppdragstagare och avtalet är inte undertecknat av ansvarig fastighetsmäklare. Ersättningen till fastighetsmäklaren är angiven exklusive moms. I avtalet anges att *Uppdraget avser tillsvidare med en månads uppsägning från någondera parten dock ej tidigare än efter tre månader från detta uppdrags dato*. Uppdragsavtalet ger i övrigt ingen information om vad som avtalats.

4. Hus typ ...

Uppdragsavtalet

Mäklarföretaget anges som uppdragstagare och avtalet är inte undertecknat av ansvarig fastighetsmäklare. Det framgår inte under vilken tid avtalet skall gälla. I objektsbeskrivningen anges ett dödsbo som ägare. Det framgår dock inte av avtalet att uppdraget är för ett dödsbo. Uppdragsavtalet ger i övrigt ingen information om vad som avtalats.

Köpekontraktet

Handpenningen har kvitterats av B och det har i kontraktet angetts att beloppet har satts in på mäklarfirmans klientmedelskonto. Något depositionsavtal har inte tillsänts Fastighetsmäklarnämnden.

*5. Jordbruksfastighet öster om ...**Uppdragsavtalet*

Mäklarföretaget anges som uppdragstagare och avtalet är inte undertecknat av ansvarig fastighetsmäklare. Det framgår inte under vilken tid avtalet skall gälla, hur ersättningen till fastighetsmäklaren skall beräknas eller vad som i övrigt avtalats.

Köpekontraktet

I 8 § beträffande fastighetens skick anges att *säljaren överlåter fastigheten utan särskild friskrivning avseende fastighetens skick*. I 10 § anges *Köparen som beretts tillfälle att ingående besiktiga fastigheten före köpet är medveten om att byggnaderna är av äldre datum friskriver säljaren från allt ansvar för ev. fel och brister av vad slag det vara må*.

Mäklaren Xs yttrande

Mäklaren X har förelagts yttra sig över vad Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat. Hon har därvid informerats om bakgrunden till de påpekanden som har gjorts beträffande de olika objekten. Hänvisningar har gjorts till lagrum och rådande praxis. Särskild information har lämnats beträffande oregistrerad medhjälpare. Mäklaren X har även förelagts att redogöra för hur arbetet mellan henne och Y är fördelat.

Mäklaren X har anfört följande.

*1. Jordbruksfastighet i norra delen av ...**Uppdragsavtalet*

Att uppdragsavtalet inte anger vare sig tidsrymd eller ersättning för uppdraget beror på att det vid uppdragsgivningen rådde osäkerhet om när försäljningsarbetet skulle inledas. Provisionen skulle bli beroende av om den spekulant som redan fanns köpte eller om annonsering i vanlig ordning skulle ske. Ersättningen överenskomms efter det att affären var avslutad.

*2. Villafastighet – reveterat trähus**Uppdragsavtalet*

Med säljaren överenskomms att bjuda ut fastigheten utan utgångspris. Ersättningsfrågan var inte aktuell eftersom de tidigare förmedlat två fastigheter åt samma ägare som har fullt förtroende för deras sätt att arbeta.

*3. Villafastighet – brädfodrat trähus**Uppdragsavtalet*

I fråga om moms står det tydligt angivet *4 % å uppnådd köpeskilling + merv.skatt*, vilket konsumenten måste förstå innebörden av. Uppsägningsklausulen tolkar de så att båda parter kan säga upp avtalet. De trodde att när parterna är eniga om ett avtal som detta bör en sådan skrivning vara juridiskt korrekt. Beträffande avtalet i övrig

2002-09-18:7

överenskoms med säljaren om ett begärt pris eller högstbjudanden vilket framgår av beskrivning och annons.

4. Hus typ ...

Uppdragsavtalet

Mäklaren X har inte yttrat sig i denna del.

Köpekontraktet

Eftersom dödsbodelägaren inte visste något om fastigheten hemställde hon att firman skulle mottaga såväl handpenning som slutlikvid, lösa befintliga lån samt redovisa till henne efter affärsslut.

5. Jordbruksfastighet öster om ...

Uppdragsavtalet

Vid uppdragsgivningen överenskoms muntligen att en annonsrunda med anbuds-förfarande förutsättningslöst skulle genomföras. Mäklararvodet var inte föremål för diskussion.

Köpekontraktet

I fråga om friskrivningen har ett X hamnat fel.

6. Uppdragsavtal och boendekostnadskalkyler

De kände inte till att man i uppdragsavtalet skulle ange ansvarig mäklare och att denne skulle underteckna avtalet, något som de givetvis skall beakta därest de kommer att fortsätta.

Ifråga om boendekostnadskalkyl är oftast kunden inte benägen att till mäklaren lämna ut sin ekonomiska ställning men väl till sin bank. De har överlåtit åt banken att göra dessa kalkyler. De delger dock köparen driftskostnader i den mån dessa finns att tillgå.

7. Ys medverkan

De har tidigare varit auktoriserade fastighetsmäklare båda två. Eftersom de nu driver verksamheten som enskild firma kan endast en stå som ägare. Kunnandet hos Y finns kvar även om han valt att inte längre vara registrerad. Fördelningen av arbetsuppgifter mellan dem innebär att mäklaren X sköter kontorsgöromål såsom utskrivande av alla förekommande handlingar. De rådgör dock i alla frågor och Y presenterar ofta ovan-nämnda handlingar för berörda parter. De har nästan uteslutande öppna visningar där de gemensamt eller var för sig uppträder. Av praktiska skäl biträder oftast Y vid fältarbete såsom skogsvisningar.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Oregistrerad medhjälpare

Lagstiftaren har öppnat en möjlighet för mäklaren att låta en oregistrerad medhjälpare under mäklarens överinseende och på dennes ansvar utföra visst arbete som hör till uppdraget. Mäklaren ansvarar inom ramen för god fastighetsmäklarsed mot både säljare och köpare oavsett om han utför allt arbete själv eller om han väljer att använda sig av en oregistrerad medhjälpare vid utförandet av ett förmedlingsuppdrag. Mäklaren säljer en kvalificerad yrkestjänst och den som ingår ett uppdragsavtal med

en mäklare har rätt att förvänta sig att han kommer i kontakt med en kunnig och opartisk fastighetsförmedlare. I kontakterna utåt får mäklarens biträde därför inte uppfattas som annat än bud för mäklaren och inte som den som utför och ansvarar för mäklartjänsten eller någon del av denna (prop. 1994/95:14 s. 43-45).

Av vad anmälaren har uppgett framgår att han har varit av den uppfattningen att Y är fastighetsförmedlare samt att han var ansvarig för uppdraget. Mot bakgrund av detta och vad mäklaren X uppgett samt vad som i övrigt framkommit under utredningen finner Fastighetsmäklarnämnden att mäklaren X låtit Y handlägga förmedlingsuppdrag alltför självständigt och att hon systematiskt låtit Y utföra moment som inte kan överlätas till en oregistrerad medhjälpare. Detta förfarande är ett allvarligt åsidosättande av god fastighetsmäklarsed.

Ersättningsanspråk ärende 1

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra tvister om ersättning eller provision för fastighetsmäklarens tjänster eller dennes rätt till ersättning vid avtalsbrott från uppdragsgivarens sida. Däremot kan nämnden pröva om en mäklare i en ersättningsfråga handlat på ett sätt som är förenligt med 12 § fastighetsmäklarlagen; att mäklare i allt skall iakttä god fastighetsmäklarsed.

I strid med vad som angivits i meddelandet med villkor för uppdraget har ett krav på ersättning för mer än annonskostnaderna framställts. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening är det uppenbart att mäklaren X inte haft något rätt att kräva denna ersättning.

Uppdragsavtal

I 11 § fastighetsmäklarlagen stadgas att ett uppdragsavtal skall upprättas skriftligen. Ett förmedlingsuppdrag är ett personligt uppdrag för fastighetsmäklaren. I samtliga uppdragsavtal som tillsänts Fastighetsmäklarnämnden anges mäklarföretaget som uppdragstagare. Uppdragsavtalen uppfyller inte kraven enligt 11 § fastighetsmäklarlagen eftersom de inte undertecknats av den för uppdraget ansvarige fastighetsmäklaren. Det kan inte heller på annat sätt av uppdragsavtalen utläsas vem som varit den ansvarige mäklaren. Det förekommer även andra brister. Som exempel kan anges att uppsägningsklausulen i uppdragsavtalet avseende *Villafastighet – brädfodrat hus* ger ett intryck av att avtalet inte kan sägas upp tidigare än efter tre månader, vilket är missvisande. Även om det finns ett villkor om att uppdraget ska gälla under en angiven tid kan det sägas upp i förtid av såväl mäklaren som uppdragsgivaren. Men det måste finnas särskilda skäl som gör att det inte kan krävas att uppdragsavtalet ska fortsätta att gälla. Den som säger upp förmedlingsuppdraget i förtid utan att det finns ett acceptabelt skäl för uppsägningen kan bli tvungen att betala skadestånd. Nämnden anser att klausulen kunnat ge uppdragsgivaren uppfattningen att det inte över huvud taget gick att frånträda avtalet tidigare än efter tre månader.

Mervärdes skatt

I konsumentförhållanden skall fastighetsmäklarens ersättning alltid anges inklusive moms. I uppdragsavtalet avseende *Villafastighet – brädfodrat hus* har avtalad ersättning angetts exklusive moms. Detta strider mot god fastighetsmäklarsed.

2002-09-18:7

Boendekostnadskalkyl

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader, en s.k. boendekostnadskalkyl. Bestämmelsen om en individuellt utformad boendekostnadskalkyl är i princip ovillkorlig och kan enligt Fastighetsmäklarnämndens mening frångås endast om köparen uttryckligen avstått därifrån. Det ankommer i så fall på mäklaren att visa detta. Mäklaren X har inte tillhandahållit köparna någon boendekostnadskalkyl. Hon har inte heller erhållit något avstående från köparna. Hon har uppgett att det har utbildats en praxis att bankerna gör boendekostnadskalkylerna. Genom detta förfarande har hon brutit mot en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen.

Köpekontrakt

Det är viktigt att en fastighetsmäklare anpassar köpekontraktet till den aktuella situationen. Mäklaren har ett ansvar för att kontraktet ges ett entydigt innehåll som på ett korrekt och begripligt sätt reglerar förhållandet mellan parterna och avspeglar vad som överenskommit dem emellan. I köpekontraktet för *Jordbruksfastighet öster om* -- ges motstridig information om huruvida säljaren friskriver sig eller inte. Det strider mot god fastighetsmäklarsed att utforma ett köpekontrakt med motstridiga villkor.

Deposition av handpenning

Vid förmedlingen av *Hus typ* -- har handpenningen mottagits och satts in på mäklarfirmans klientmedelskonto. Något depositionsavtal har dock inte upprättats. Genom att ta emot handpenningen utan att upprätta ett depositionsavtal har mäklaren X brutit mot god fastighetsmäklarsed.

Påföljd

Enligt 8 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid med sina skyldigheter enligt denna lag. Om det kan anses vara tillräckligt, får Fastighetsmäklarnämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning. Är förseelsen ringa, får påföljd underlåtas.

Vid granskningen av mäklaren Xs förmedlingsuppdrag har Fastighetsmäklarnämnden i samtliga akter funnit allvarliga brister som var för sig motiverat varning. Utredningen har även visat att hon använt sig av en oregistrerad medhjälpare samt att hon framställt ett orättmätigt krav på ersättning. Det som ligger henne till last är av så allvarlig art att annan påföljd än avregistrering inte kan komma i fråga.

2002-09-18:8**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade den 5 februari 2002 från Kronofogdemyndigheten i ... uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 67 874 kronor. Vid förnyad kontroll den 9 september 2002 uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 38 895 kronor.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

2002-10-16:1

2002-10-16:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om lämpligheten av att en mäklare förmedlar en fastighet som ägs av en kompanjon

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har framkommit att fastighetsmäklaren X påbörjat en förmedling av en fastighet som ägs av hans kompanjon. Enligt anmälaren har mäklaren X därvid inte iakttagit den objektivitet som man som mäklare skall beakta i de säljuppdrag man åtar sig.

Mäklaren X har yttrat sig och sammanfattningsvis anfört följande. Han och säljaren är båda registrerade fastighetsmäklare och bedriver sedan 1996 mäklarverksamhet tillsammans. Verksamheten bedrivs i ett aktiebolag där båda är lika stora delägare. Under juni månad 2002 tillfrågades han om han kunde förmedla försäljningen av kompanjonens radhusvillan. Kompanjonen var av den uppfattningen att han i egenskap av fastighetsmäklare inte kunde försälja sin egen fastighet. Eftersom han var osäker kontaktade han Mäklarsamfundet Juridik i frågan, där han fick rådet att det i och för sig inte förelåg något uttryckligt förbud enligt fastighetsmäklarlagen att låta en mäklarkollega sköta förmedlingsuppdraget, men att Mäklarsamfundet rekommenderade stor försiktighet.

Han påbörjade sedvanliga marknadsföringsåtgärder såväl på Internet som i dagstidningar. Efter cirka fem dagar avbröts alla marknadsföringsåtgärder på grund av att det inkommit en anonym anmälan till Fastighetsmäklarnämnden.

Han anser sig inte ha låtit sig påverkas av ovidkommande intressen eller i övrigt skött förmedlingsuppdraget på sådant sätt att hans ställning som opartisk mellanman inte kunnat upprätthållas. I 13 § första stycket fastighetsmäklarlagen finns ett förbud för en mäklare att förmedla försäljning av en fastighet till närstående. Han och kompanjonen får anses falla in under definitionen av närståendekretsen. Något uttryckligt förbud för en mäklare att förmedla försäljningen åt en sådan närstående finns emellertid inte i fastighetsmäklarlagen. Han hade heller aldrig åtagit sig förmedlingsuppdraget om han ens misstänkt eller känt på sig att han inte skulle kunna ha skött detta på ett objektivt sätt. Han bestrider därför att han skulle ha skött förmedlingsuppdraget utan att ha varit objektiv eller i övrigt inte visat tillbörlig omsorg.

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).

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

I det aktuella fallet får uppdragsgivaren, i egenskap av delägare i mäklarföretaget, anses ha en väsentlig gemenskap med mäklaren X grundad på andelsrätt eller därmed jämförligt ekonomiskt intresse och därmed omfattas av närståendebegreppet i 4 kap. 3 § andra stycket 1 konkurslagen. Även om mäklaren X inte låtit sig påverkas så att hans ställning som opartisk mellanman 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 mäklaren X genom att åta sig det aktuella förmedlingsuppdraget åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

2002-10-16:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklare haft anledning att kontrollera när byggnadslov beviljats och om slutbesiktning ägt rum samt om uppgift om belastning i objektsbeskrivning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har köparen av en fastighet riktat kritik mot fastighetsmäklaren Xs agerande vid förmedlingen av fastigheten.

Köparen har anfört bl.a. följande. Enligt annons på Internet var fastighetens nybyggnadsår 1991. Huset borde därför varit slutbesiktigat och godkänt som

2002-10-16:2

bostadshus redan 1997. Efter det att hon köpt fastigheten i november 1999 visade det sig att ägaren fått byggnadslov först 1995 och att byggnaden inte var slutbesiktigad eller godkänd av byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden har ålagt henne som ny ägare att åtgärda allvarliga brister på byggnaden. Detta har medfört en stor ekonomisk belastning för henne. De brister hon konstaterade vid köpetillfället hade hon för avsikt att åtgärda. Hon anade dock inte att bristerna var så allvarliga att byggnadsnämnden inte kunde godkänna byggnaden. Hon antog med tanke på byggnadens ålder att den redan var besiktigad och godkänd. Både säljaren och mäklaren har undanhållit viktig information om byggnadens skick.

Mäklaren X har i yttrande till Fastighetsmäklarnämnden anfört bl.a. följande. Köparen fick såväl muntlig som skriftlig information om sin undersökningsplikt och köparen har själv besiktigat fastigheten. Efter tillträdet besökte köparen honom och sa att det saknades byggnadslov för fastigheten. Köparen bad honom att kontakta kommunen vilket han gjorde. Det framkom då att byggnadslov fanns men att slutbesiktning inte var gjord. Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av bl.a. objektsbeskrivningen och köpekontraktet. I köpekontraktet har antecknats att köparen erhållit ett exemplar av ett dokument rubricerat Frågor till säljaren. Säljaren har där svarat nej vid texten *Har företrädare för myndighet (t.ex. byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekande eller utfärdat föreläggande?* Under övriga villkor i köpekontraktet har angetts att *köparen har blivit upplyst om att följande servitut belastar fastigheten: Väg, kraftledning samt 2 st servitut brunn m.m.* I objektsbeskrivningen finns ingen annan uppgift om belastning än att det finns inteckningar.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Av utredningen framgår att säljaren uppgett att det inte finns några påpekanden eller förelägganden från myndighet. Det har inte framkommit att säljaren skulle ha lämnat köparen någon ytterligare information om byggnadslov och slutbesiktning. Det saknas dock belägg för att mäklaren X haft anledning att undersöka dessa frågor mer ingående före köpet.

I 17 § fastighetsmäklarlagen anges att fastighetsmäklaren skall kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Enligt 18 § skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning över fastigheten före köpet. Denna objektsbeskrivning skall bl.a. innehålla uppgifter om servitut.

Den aktuella fastigheten belastas av servitut. Objektsbeskrivningen innehåller inte några uppgifter om att så är fallet. Mäklaren X har visserligen angett detta i köpekontraktet. Detta förändrar inte det faktum att mäklaren X brutit mot en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen genom att inte ta med uppgiften i objektsbeskrivningen. Förseelsen motiverar en varning.

2002-10-16:3**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om korrekt innehåll i upprättade dokument, uppgift om belastning, information av beslut om medlemskap i bostadsrättsförening samt deposition av handpenning****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

I Fastighetsmäklarnämndens tillsynsarbete ingår bl.a. att följa upp om en fastighetsmäklare som i något avseende kritiserats av nämnden beaktat kritiken i sitt fortsatta arbete. I ett beslut den 26 januari 2000 riktade nämnden kritik mot Mäklaren Xs handläggning av ett förmedlingsuppdrag.

Fastighetsmäklarnämnden har som ett led i sin löpande tillsynsverksamhet granskat de handlingar som mäklaren X upprättat i åtta förmedlingsuppdrag genomförda under perioden 1 januari till och med den 31 oktober 2001.

Fastighetsmäklarnämnden har särskilt noterat följande.

Uppdragsavtal

Uppdragsavtalet för en fastighet i N är underskrivet fyra dagar efter att uppdraget enligt avtalet började gälla. Avtalstiden för uppdragsavtalet för en fastighet i O är ändrad manuellt. Ensamrättstiden har dock inte ändrats. Uppdragsavtalet för en fastigheten i T är underskrivet fem dagar efter att uppdraget enligt avtalet började gälla.

Objektsbeskrivning

För samtliga uppdrag finns objektsbeskrivningar. I objektsbeskrivningen för en fastighet i N hänvisas till *separat fastighetsutdrag från Lantmäteriverket* för information om servitut etc.

Boendekostnadskalkyl

I två av uppdragen anges i överlåtelseavtalen att köparen "har tagit del av för bostadsrätten av fastighetsmäklaren upprättad objektsbeskrivning och boendekostnadskalkyl". I båda fallen har det skett ett skriftligt avstående från boendekostnadskalkyl. I de övriga uppdragen har skriftligt avstående skett vid fem av förmedlingarna och individuell boendekostnadskalkyl har upprättats vid en förmedling.

Överlåtelseavtal

I överlåtelseavtalet gällande en bostadsrättslägenhet i Brf A anges i § 8 att säljaren garanterar att bostadsrätten inte är pantsatt för andra lån än de som köparen enligt § 1 skall överta betalningsansvaret för. Enligt § 1 skall inga lån övertas.

2002-10-16:3

Handpenning

Vid samtliga fem överlåtelseavtal gällande bostadsrättslägenheter har handpenningen överlämnats direkt till säljaren. I överlåtelseavtalen finns en klausul om återgång om medlemskap ej beviljas i bostadsrättsföreningen.

Mäklaren X har yttrat sig och anfört i sammandrag följande.

Uppdragsavtal

Skillnaderna mellan de olika datumen beror på ett förbiseende. Inga förmedlingsåtgärder har vidtagits innan avtalet undertecknats. Tidsgränsen för ensamrätten har inte överskridits.

Objektsbeskrivning

Hon har inte varit medveten om att det inte är tillräckligt att i objektsbeskrivningen hänvisa till bilagor såsom fastighetsutdrag från Lantmäteriverket. Hon har dock ändå tillhandahållit spekulanterna samtliga relevanta uppgifter, dock med en hänvisning till en bilaga, och är alltid mycket noggrann med att alla uppgifter finns tillgängliga för spekulanterna.

Boendekostnads kalkyl

Standardtexten har tyvärr inte ändrats i överlåtelseavtalen.

Överlåtelseavtal

Hon har missat att ändra lydelsen i avtalen.

Handpenning

Köpare och säljare har varit överens om att handpenningen inte skall deponeras trots att återgångsklausul finns i kontraktet. Hon är medveten om att en fastighetsmäklare skall verka för att handpenningen deponeras på mäklarens klientmedelskonto tills samtliga villkor är uppfyllda vilket hon även har gjort.

Medlemskap i bostadsrättsförening

För att säkerställa att medlemskap beviljats i bostadsrättsföreningen informerar hon säljare och köpare om föreningens rutiner som i korthet innebär att föreningens styrelse tar beslut om medlemskap vid ett senare styrelsemöte men att föreningen skickar en faktura avseende medlemsavgiften till köparen vilket är ett förhandsbesked eller en bekräftelse på att köparen är godkänd. På tillträdesdagen kontrollerar hon att köparen erhållit fakturan. Handläggningstiden avseende beviljande av medlemskap är för flertalet bostadsrättsföreningar i N mycket lång. Ibland tar det ett år innan en köpare beviljas medlemskap.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppdragsavtalen

Fastighetsmäklarnämnden vill framhålla att det är fastighetsmäklarens ansvar att upprättade dokument återspeglar det som skett och vad som verkligen avtalats

Objektsbeskrivning avseende fastigheten i N

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

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall, när förmedling avser fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten före köpet. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som angetts i 17 § samt uppgifter om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

Den s.k. objektsbeskrivningen av fastigheten skall alltså innehålla vissa i lagen specificerade uppgifter som skall sammanställas i en beskrivning. Det är således inte tillräckligt om alla relevanta uppgifter visserligen funnits tillgängliga för köparen men att det krävs att denne tagit del av flera olika handlingar för att erhålla erforderlig information.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren X genom att hänvisa till ett separat fastighetsutdrag från Lantmäteriverket inte kan anses ha fullgjort sin skyldighet att i den skriftliga beskrivningen av fastigheten lämna uppgift om belastning på fastigheten. Förseelsen motiverar varning.

Överlåtelseavtal och köpekontrakt

De använda överlåtelseavtalet för överlåtelsen av en bostadsrättslägenhet i Brf A innehåller standardformuleringar beträffande övertagande av lån som inte varit anpassade till det verkliga förhållandet.

Det samma gäller uppgiften om att köparen tagit del av boendekostnadskalkyl när ett avstående har skett.

I samliga granskade köpekontrakt och överlåtelseavtal finns vid § 1 *Köpeskillings* *erläggande* under punkt två motstridiga uppgifter gällande huruvida lån skall övertas eller lösas av säljaren alternativt att lån saknas.

Fastighetsmäklarnämnden vill framhålla att det är fastighetsmäklarens ansvar att upprättade dokument återspeglar det som skett och vad som verkligen avtalats.

Medlemskap i bostadsrättsförening

Fastighetsmäklarnämnden är medveten om att det i vissa bostadsrättsföreningar kan ta mycket lång tid innan en köpare beviljas medlemskap. Nämnden vill därför påpeka att det vid ett tillträde före beslut om beviljande av medlemskap åligger fastighetsmäklaren att informera säljare och köpare om vilka konsekvenser ett nekande av medlemskap kan komma att få. Annat har inte framkommit än att mäklaren X gett köparna erforderlig information.

Övrigt

Vad som i övrigt framkommit föranleder ingen åtgärd.

2002-10-16:4

Påföljd

Mäklaren X skall varnas för att hon tillhandahållit en ofullständig objektsbeskrivning.

2002-10-16:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om felaktig uppgift om boarea i marknadsföring

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har genom en artikel i Svenska Dagbladet den 24 juni 2002 uppmärksammat på mäklaren Xs förmedling av en fastighet. Enligt artikeln har ett hus annonserats med uppgift om att boarean var 247 kvadratmeter. En spekulant ifrågasatte uppgiften i samband med en visning. Vid kontroll med bl.a. skattemyndigheten framgick att boarean - enligt uppgift från registret - var 154 kvadratmeter. Efter samtal med mäklaren och säljaren ändrades annonsen på Internet till 211 kvadratmeter och samma uppgift lämnades i en objektsbeskrivning i samband med en senare visning. I en annons införd i en lokaltidning uppgavs emellertid åter att villan var 247 kvadratmeter.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och i huvudsak anfört följande.

Det är riktigt att boarean först uppgavs till 247 kvadratmeter i annons och objektsbeskrivning. Uppgiften lämnades av säljaren. Förmedlingen avser ett stort hus med 11 rum. Hon hade inte någon anledning att misstänka att säljarens uppgift var felaktig. Efter första visningstillfället ifrågasatte en av spekulanterna uppgiften om boarea. Spekulanten lämnade ett bud men krävde samtidigt en kontrollmätning av huset. Hon kontaktade säljaren och lämnade information om den standard som gäller för mätning av hus. Säljaren kom efter mätning fram till att boarean var 211 kvadratmeter. Den nya uppgiften infördes omgående i objektsbeskrivningen och på Hemnet. Hon informerades spekulanten om säljarens nya uppgift. Det blev inte någon försäljning och fastigheten skulle därför annonseras ut på nytt. Av misstag repeterade tidningen den gamla annonsen med den felaktiga areauppgiften. Alla spekulanter som kom till fastigheten efter den andra annonsen uppmärksammades på felaktigheten och alla fick objektsbeskrivningen med den nya uppgiften om boarea.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

En fastighetsmäklare har inte någon skyldighet att mera ingående undersöka fastighetens storlek eller faktiska skick i samband med ett förmedlingsuppdrag. Om omständigheterna inte ger anledning till annat har mäklaren rätt att lita på att de uppgifter om fastigheten som lämnas av säljaren är korrekta. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det, av den föreliggande utredningen, inte kan anses klarlagt hur stor den aktuella villan egentligen är. Nämnden anser inte att det ålegat mäklaren X att närmare kontrollera säljarens uppgifter i detta avseende i samband med intaget och de

första marknadsföringsåtgärderna. Utredningen i övrigt ger inte belägg för att mäklaren X skulle ha brutit i sin omsorgsplikt eller att hon på annat sätt åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

2002-10-16:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om konto för inbetalning av deponerad handpenning och avtal om mäklarens rätt till ränta på deponerat belopp m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från köparen av en bostadsrätt som mäklaren X hade i uppdrag att förmedla.

Enligt anmälaren har den handpenning som hon erlagt för lägenheten placerats på mäklarens privata konto. Eventuell upplupen ränta skulle tillfalla mäklaren som för övrigt var på semester vid tillträdet.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och i huvudsak anfört följande.

Det aktuella kontot är ett s.k. Transaktionskonto-Klientmedel. Uppgiften att handpenningen skulle erläggas på ett privat konto avvisas. I uppdragsavtalet finns villkor om att uppdragsgivaren godkänner att en mäklarkollega ersätter henne vid bl.a. semester. Vid kontraktstillfället upplyste hon både säljare och köpare att en mäklarkollega skulle närvara vid slutuppgörelsen samt vem denne var. Det är arbetsgivaren som anvisat henne att använda villkoret i depositionsavtalet om att eventuell upplupen ränta tillfaller handläggande fastighetsmäklare. Anvisningen gäller under förutsättning att hon klart förklarar innebörden för parterna och att villkoret endast används när det rör sig om smärre belopp. Dessutom skall ett cirkavärde anges muntligt.

Mäklaren X har inkommit med uppdragsavtal och sammanställning från Förenings-sparbanken beträffande hennes klientmedelskonto.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Ersättare för fastighetsmäklaren

Ett uppdragsavtal är ett personligt uppdrag som inte kan överlämnas helt eller delvis till annan mäklare. I det aktuella ärendet har mäklaren X, med stöd av en klausul i uppdragsavtalet, uppdragit åt en kollega att slutföra affären. Fastighetsmäklarnämnden saknar anledning att ifrågasätta hennes uppgift om att parterna, vid kontraktstillfället, informerats om vem som skulle komma att ersätta henne vid tillträdet. Enligt nämndens uppfattning har mäklaren X på så sätt förvissat sig om att hon hade

2002-10-16:6

uppdragsgivarens samtycke till detta förfarande. Nämnden finner därför inte skäl till kritik mot mäklaren X i detta avseende.

Räntan

Enligt 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Av 19 § följer att om inte annat har avtalats skall mäklaren hjälpa köpare och säljare med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Fastighetsmäklarnämnden har anledning att särskilt framhålla att det alltid är mäklaren själv som ansvarar för de dokument som upprättas. Detta gäller oavsett om dennes arbetsgivare eller annan tillhandahållit mallar och standardiserade villkor.

Enligt 12 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall handpenning som fastighetsmäklare har tagit emot utan dröjsmål överlämnas till säljaren om inte annat har överenskommit i särskild ordning. Av förarbetena till bestämmelsen framgår att mäklaren är skyldig att göra medlen räntebärande och att de i regel sätts in på ett särskilt klientmedelskonto. Vidare uttalas att "Mäklaren har naturligtvis ingen rätt till den upplupna räntan. Denna skall oavkortat utbetalas 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 kunna stryka ett streck över de räntor som understiger 100 kronor" (protokoll FMN 11/99 p. 2).

Av mäklaren Xs egna uppgifter i ärendet framgår att villkoret avseende ränta endast är avsett att tillämpas på mindre belopp. Fastighetsmäklarnämnden får dock framhålla att om man kommit överens om att räntan i vissa fall tillfaller mäklaren skall det av depositionsavtalet framgå vilken beloppsgräns som gäller för att räntan inte skall redovisas till den som får kapitalbeloppet. Av god fastighetsmäklarsed följer dock att denna beloppsgräns inte får sättas högre än att det kommer att vara ett mindre belopp som tillfaller mäklaren. Med detta påpekande kan ärendet skrivas av.

2002-10-16:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om ett åtagande att överlämna en uppsägning av ett hyresavtal är ägnat att rubba förtroendet för vederbörande som fastighetsmäklare

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

En hyresgäst har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat fastighetsmäklaren X för att denne på uppdrag av fastighetens ägare har överlämnat en uppsägning av hans hyresavtal.

Mäklaren X har yttrat sig och i huvudsak uppgett följande.

Han besökte hyresgästen. Denne ville inte skriva på uppsägningen. Han frågade hyresgästen om han hade några ekonomiska krav för att medge avflyttning. Han föreslog ägarna att de skulle erbjuda hyresgästen att bo hyresfritt en tid om han avflyttade. Han framförde förslaget till hyresgästen som efter en tid meddelade att han godtog förslaget. Han fick dock ingen riktig bekräftelse från hyresgästen. Han har inte sagt eller låtit påskina att han haft fastigheten till förmedling. Tvärtom deklarerade han för hyresgästen att han inte hade något förmedlingsuppdrag. Varken han eller någon på hans mäklarfirma har något försäljningsuppdrag beträffande fastigheten. Han åtog sig uppdraget att säga upp hyresgästen som delgivningsman på grund av sin tidigare kontakt med fastighetsägaren vid dennes köp av fastigheten.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

I lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 80) anges bl.a. följande vad gäller annan verksamhet.

Den generella utgångspunkten för bedömningen av dessa frågor skall vara att en mäklare inte får förena sin förmedlingsverksamhet med någon annan verksamhet som kan ge anledning till misstanke om att han skulle kunna påverkas av ovidkommande hänsyn till men för köpare eller säljare vid fullgörandet av förmedlingsuppdragen.

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

Mäklaren X har förmedlat försäljningen av en fastighet. Därefter har mäklaren X, på köparens uppdrag, överlämnat en uppsägning av ett hyresavtal till hyresgästen. Mäklaren X har dock inte haft något nytt förmedlingsuppdrag.

Den omständigheten att mäklaren X efter avslutat förmedlingsuppdrag biträtt köparen vid uppsägningen av en hyresgäst kan inte anses stå i strid med 14 eller 15 §§ fastighetsmäklarlagen. Inte heller i övrigt har det kommit fram något som tyder på att mäklaren X åsidosatt sina skyldigheter enligt lagen. Ärendet skall därför skrivas av.

2002-10-16:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares informationsplikt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X hade våren 2001 i uppdrag att förmedla ett kedjehus i S.

2002-10-16:7

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en spekulant kritiserat mäklaren X och uppgett bl.a. följande.

Vid första visningen fick hon en objektsbeskrivning på endast tre sidor. Mäklaren X sade att taket behövde renoveras och badrumsgolvet bytas. Andra spekulanter lät utföra en besiktning. Hon frågade senare om det då hade framkommit några dolda fel. Han sade att det inte hade framkommit dolda fel. Han ville att hon skulle teckna ett kontrakt och därefter besiktiga huset. Han uppgav också att en besiktning skulle kosta onödigt med pengar. Hon anlidade en egen besiktningsman. Hon och besiktningsmannen fick en objektsbeskrivning på tio sidor. I den fanns ett flertal fel upptagna, som hon inte tidigare fått veta om. Hon fick därmed betala för en onödig besiktning. Besiktningsmannen fann fukt och mögel i huset.

Mäklaren X har sammanfattningsvis anfört följande.

Ett annat par skulle låta besiktiga fastigheten. Dagen efter backade de på köpet då det tyckte att det kostade för mycket att iordningställa huset. Han fick aldrig del av det besiktningsprotokollet. Han bestämde en ny visningstid med anmälaren och påtalade för henne de stora utgifter som måste till för att huset skulle fungera. Det gällde tak och badrumsgolv. Anmälaren avböjde att skriva ett kontrakt med besiktningsklausul. Något tvång fanns inte. Han lämnade anmälaren och anmälares besiktningsman en objektsbeskrivning, planritningar, teknisk beskrivning, utdrag från fastighetsdata, frågelista samt en lista med de fel han kände till och som han tidigare hade meddelat henne muntligt. I besiktningsprotokollet, som han inte fick del av, rekommenderade besiktningsmannen en vidare undersökning av grunden eftersom besiktningsmannen misstänkte mögel. Anmälares påstående att han [mäklaren X] inte nämnde fukt eller mögel är helt fel eftersom taket har stora fukt och mögelskador. Det som framkom av besiktningen var bl.a. en indikering på något som kunde vara fel i kryppgrunden. Besiktningsmannen misstänkte fuktskador på ett ställe. För honom [mäklaren X] var det något nytt som han inte känt till tidigare.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelser.

Bestämmelserna om mäklares 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 varje fall om felet inte är uppenbart för var och en som beser fastigheten. Detsamma gäller 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. 38).

Inget tyder på att mäklaren X skulle ha undanhållit information om husets skick. Den lista över egna iakttagelser som han tillhandahöll ger snarast stöd åt uppfattningen att

han upplyst om de brister han känt till. Fastighetsmäklarnämnden har inte heller funnit några belegg för att mäklaren X skulle ha känt till den indikering på eventuell fuktskada som anmälarens besiktningsman uppmärksammade. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.

2002-10-16:8

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X hade i februari 2002 i uppdrag att förmedla en bostadsrätt i N.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en spekulant kritiserat mäklaren X för bristande information om att budgivning kunde komma att ske trots att anmälaren bokat tid med mäklaren X för kontraktskrivning.

Anmälaren har i huvudsak uppgett följande.

De bestämde sig för lägenheten och fick löfte om inflyttning den 1 mars. De accepterade det pris som angetts i annonsen. Det pratades överhuvudtaget inte om någon budgivning. Lägenheten togs bort från företagets hemsida samma dag som de bestämde sig. Mäklaren X som skulle ha semester veckan därpå skrev ett brev till dem där hon försäkrade dem att lägenheten var deras. De ordnade finansieringen och de ringde mäklaren X den 25 februari. Säljaren kunde inte erbjuda tidigare tillträde än den 2 april, vilket de fick acceptera. De bokade en tid för kontraktskrivning till den 27 februari. Senare samma dag uppgav mäklaren X att det hade kommit en ny budgivare och hon undrade om de kunde bjuda över dennes bud. De vägrade att gå med på budgivning med hänvisning till mäklaren X skriftliga uppgifter om att lägenheten redan var deras. De anser att hon lämnat vilseledande uppgifter, bl.a. felaktig tillträdesdag. Hon lämnade inte information om att budgivning skulle kunna uppstå i efterhand.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och anfört i huvudsak följande.

Hon visade lägenheten för en äldre dam. Anmälaren tittade på lägenheten senare samma dag. Hon meddelade anmälaren att hon skulle vara bortrest kommande vecka och hon erbjöd anmälaren att skriva kontrakt samma dag, vilket anmälaren avböjde. Efter en knapp timme meddelade anmälaren att hon ville köpa lägenheten. Hon kontaktade säljaren och uppgav att anmälaren ville ha ett snabbt tillträde. Hon frågade om hon kunde lägga lägenheten som reserverad under vecka åtta, vilket säljaren samtyckte till. Lägenheten markerades som reserverad och den togs bort från Internet. Samma dag ringde den äldre damen och frågade hur det gick. Hon berättade att en annan spekulant ville köpa lägenheten.

2002-11-06:1

Då hon återkom till jobbet meddelade anmälaren att hon ville ha tillträde till lägenheten den 1 mars. Hon berättade att det var omöjligt eftersom de inte hade skrivit kontrakt. Säljaren meddelade att tillträde inte kunde ske före den 1 april. Hon preliminärbokade tid för kontraktskrivning och meddelade anmälaren att den 1 april var det tidigaste tillträde som säljaren kunde klara av. Anmälaren bad då att få återkomma. Den äldre damen hörde av sig igen. Hon berättade att tid för kontraktskrivning var bokad och att de höll på att diskutera tillträdesdag. Damen lämnade ett bud med tillträde när säljaren önskade. Hon förklarade för anmälaren att hon var tvungen att framföra alla bud till säljaren till dess att kontrakt var skrivet och att det är säljaren som bestämmer vem som skall få köpa. Anmälaren vill inte lägga ett högre bud. Hon ringde senare anmälaren och meddelade att lägenheten skulle säljas till det högre budet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I enlighet med god fastighetsmäklarsed åligger det en fastighetsmäklare att till uppdragsgivaren redovisa alla spekulanter som visat intresse för att förvärva det aktuella objektet. Det åliggandet är fullgjort först sedan mäklaren till säljaren har framfört de meddelanden och bud som spekulanterna önskar (jmf. prop. 1994/95:14 s. 46).

Såvitt framgår av mäklaren X uppgifter har hon framfört till säljaren de bud som hon erhållit. Hon har även gett anmälaren möjlighet att höja sitt bud. Det saknas således belegg för att hon skulle ha brustit i sina skyldigheter som fastighetsmäklare. Inte heller i övrigt har något anmärkningsvärt framkommit. Ärendet skall därför skrivas av.

2002-11-06:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om vägran att efterkomma förelägganden från Fastighetsmäklarnämnden

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Enligt uppgift den 13 december 2000 från Kronofogdemyndigheten i ... hade mäklaren X restförda skulder i allmänna mål på 42 369 kronor och restförda skulder i enskilda mål på 17 686 kronor. Vid förnyad kontroll den 29 oktober 2002 uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 24 545 kronor och i enskilda mål på 2 000 kronor.

Mäklaren X förelades den 21 december 2000 att inkomma med yttrande och påmindes genom rekommenderad försändelse den 26 januari 2001. Försändelsen löstes inte ut. Han förelades den 4 december 2001 att inkomma med yttrande och en förteckning över genomförda förmedlingsuppdrag under år 2001. I föreläggande den

29 april 2002 utökades omfattningen av förteckningen till förmedlingsuppdrag genomförda fram till den 1 maj. Föreläggandet som rekommenderats löstes inte ut och mäklaren X har inte svarat. Försändelserna till mäklaren X har skickats till hans folkbokföringsadress. Mäklaren X har inte anmält någon annan adress till nämnden.

Fastighetsmäklarnämnden lyckades få telefonkontakt med mäklaren X den 6 mars 2001. Han informerades om innehållet i de rekommenderade försändelserna han inte hämtat ut. Han lovade återkomma men har inte infriat löftet.

Fastighetsmäklarnämnden har den 18 juli 2002 hos Polismyndigheten i Stockholms län begärt delgivning. Delgivningsmannen har den 25 oktober 2002 redovisat sitt uppdrag. Av redovisningen framgår att han sökt mäklaren X den 3 juli, 4 september, 26 september, 8 oktober och den 21 oktober utan resultat. Enligt delgivningsmannen undanhåller sig mäklaren X delgivning och har per telefon vägrat att bestämma tid och plats för sammanträffande.

Mäklaren X har informerats om att den som inte följer en anmaning att lämna uppgifter eller som vägrar att låta Fastighetsmäklarnämnden ta del av handlingar i ett tillsynsärende riskerar avregistrering.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 8 § skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen. Ett beslut om återkallelse gäller omedelbart. I förarbetena till lagen prop. 1994/95:14 sid. 70 sägs följande.

När en mäklare vägrar att samarbeta i ett tillsynsärende bör dock som regel en avregistrering ske. Den principen bör tillämpas enhetligt och oberoende av vad som i tillsynsärendet läggs mäklaren till last. En så pass sträng hållning skall ses mot bakgrund av att en fungerande tillsynsverksamhet i hög grad är beroende av att utredningen i tillsynsärenden kan bedrivas skyndsamt och att beslut inte onödigtvis fördröjs.--- Att inte besvara ett föreläggande från tillsynsmyndigheten får nämligen anses stå klart i strid med god fastighetsmäklarsed.

Mäklaren X har vägrat att samarbeta med Fastighetsmäklarnämnden. Han skall därför avregistreras med omedelbar verkan.

2002-11-06:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om ansvar mot tredje man och uppdragsavtalets utformning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

2002-11-06:2

Bakgrund

Mäklaren X har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserats för sitt agerande i samband med förmedling av en bostadsrätt. Anmälaren har därvid ifrågasatt om inte fastighetsmäklaren har ansvar även mot tredje man, dvs. bostadsrättsföreningen.

Mäklaren X har yttrat sig och har på begäran gett in kopior av samtliga handlingar ingående i aktuell klientakt.

I det uppdragsavtal som har upprättats står följande. *Kommer försäljning inte till stånd på grund av att uppdragsgivaren inte ingår köpeavtal med en av fastighetsmäklaren anvisad seriös spekulant, som är beredd att betala det begärda priset, acceptera tillträdesdag enligt ovan samt betala handpenning uppgående till 10 procent av begärda priset, skall uppdragsgivaren ersätta fastighetsmäklaren med provision som om köpet ändå kommit till stånd.*

Uppdragsgivaren godkänner att fastighetsmäklarkollega eller visningsvärd/värdinna biträder ensam med visningar etc.

Mäklaren X har yttrat sig och anfört i huvudsak följande. Ingen säljare har annat än tyckt att villkoret om ersättningsvillkoret varit helt i sin ordning. Advokater t.ex. tar ju betalt vare sig de lyckas prestera något eller inte. Han efterlyser ett klarläggande i frågan dvs. om han kan kräva ersättning enbart för verifierade kostnader.

När det gäller visning med visningsvärd eller visningsvärdinna sker detta med säljarens tillåtelse. Det kan vara en spekulant som vill titta en andra eller tredje gång. Han ser detta som en möjlighet att ge kunden en god service. Om det är skrivningen i uppdragsavtalet som är vilseledande kommer han självklart att ändra ordalydelsen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppdragsavtalets villkor om ersättning

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

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

Vid avtal med en konsument bör en fastighetsmäklare dock inte kunna tillförsäkra sig samma vinst som om mäklaren hade fullgjort och genomfört ett förmedlingsuppdrag. Fastighetsmäklarnämnden är därför av den uppfattningen att klausulens innehåll är oskäligt och att det står i strid med god fastighetsmäklarsed att ingå ett sådant avtal med en konsument.

Oregistrerad medhjälpare

Fastighetsmäklarnämnden får beträffande uppdragsavtalets villkor om visning påpeka följande. Det kan inte anses förenligt med god fastighetsmäklarsed att överlåta riktade visningar till en oregistrerad medhjälpare (se 2000-01-26:5 i FMNs årsbok för 2000). Utformningen av avtalstexten i mäklaren Xs uppdragsavtal skiljer inte på allmänna och riktade visningar. Även om han är medveten om gränsdragningen mellan allmänna och riktade visningar bör texten i uppdragsavtalet omarbetas för undvikande av missförstånd. En okvalificerad medhjälpare får aldrig hålla i riktade visningar. Avtalstexten kan därför inte godtas, då den strider mot god fastighetsmäklarsed.

Övrigt

Vad som kommit fram i ärendet vad avser ansvar mot tredje man, ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Påföljd

Utformningen av mäklaren Xs uppdragsavtal avseende arvodet vid utebliven försäljning strider mot god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

2002-11-06:3**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om prisuppgift vid marknadsföring samt ägarens namn i objektsbeskrivningen****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har mäklaren X kritiserats för att han i sin marknadsföring gått ut med ett avsevärt lägre pris än det marknadsmässiga.

Med anledning av anmälan har Fastighetsmäklarnämnden begärt in en förteckning över samtliga avslutade förmedlingsuppdrag år 2002. Från denna förteckning har sex akter valts ut för närmare granskning. Samtliga förmedlingar har avsett bostadsrättslägenheter. Granskningen har gett nämnden anledning att notera följande.

Samtliga objektsbeskrivningar saknar uppgift om ägares namn.

I fem av förmedlingsuppdragen har mäklaren X tillämpat en trappstegsmodell när det gäller arvodet. Den har inneburit en provision om två procent upp till en brytpunkt, därefter en högre procent på resterande belopp. Brytpunkten har inte avsevärt avvikit från marknadspriset.

Mäklaren X har yttrat sig och tillbakavisat kritiken beträffande utgångspriset. Han har vidare anfört att han inte kände till att han enligt lagen var tvungen att ha med säljarens namn i objektsbeskrivningen men att uppdragsgivarna alltid fått ta del av objektsbeskrivningarna och kunnat påverka innehållet i dessa.

2002-11-06:4

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppgift om ägare i objektsbeskrivningen

Den skriftliga beskrivning som en fastighetsmäklare enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall tillhandahålla skall bl.a. innehålla uppgift om ägaren. De objektsbeskrivningar som mäklaren X upprättat saknar uppgift om vem som äger över bostadsrätterna. På den punkten har mäklaren X således åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. För detta skall han varnas.

Utgångspris

Utredningen i ärendet ger inte anledning till ytterligare åtgärd. Fastighetsmäklarnämnden får dock framhålla att om det i marknadsföringen anges ett annat pris beträffande objektet än det som bedömts som det marknadsmässiga priset, kan det leda till att intresserade kunder vilseleds. Nämnden anser därför att det strider mot god fastighetsmäklarsed att i marknadsföring av ett objekt ange ett pris som väsentligt avviker från det beräknade marknadsvärdet.

Arvodet

Utredningen i ärendet ger inte anledning till ytterligare åtgärd. Fastighetsmäklarnämnden får dock framhålla följande om användandet av trappstegsmodell för provision. Det är viktigt att brytpunkten för trappstegsmodellen ligger så nära det marknadsmässiga priset som möjligt för att överlåtaren inte skall bli vilseledd. Konsumentverkets riktlinjer (KOVFS 1996:4) för fastighetsmäklares marknadsföring anger att information bör lämnas om det ungefärliga belopp i kronor som mäklaren bedömer att uppdraget kan komma att kosta överlåtaren.

2002-11-06:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklaren borde ha kontrollerat uppgifter om nyttjanderätt och servitutsförmån

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X förmedlade i februari 2001 en fastighet i S. Köparna av fastigheten har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden gjort gällande att mäklaren X medvetet skulle ha undanhållit väsentlig information och att de inte fått alla väsentliga handlingar.

Anmälarna har anfört i huvudsak följande.

I prospektet utfärdat av mäklaren X sägs i rubriken *Nära Mälaren. Båtplats*. Under övriga upplysningar sägs *400 m till Mälaren och ca 800 m till båtplats vid brygga*. Under rubriken *servitut* anges *förmån; vatten, avlopp, bryggplats*. Före köpet åkte de till sjön enligt säljarnas anvisningar. De såg en brygga och frågade vid

återkomsten om det var den bryggan som servitutet avsåg. Säljaren bekräftade det. Efter köpet fick de veta att den brygga som servitutet avser inte längre finns kvar och att den brygga som pekats ut tillhör en annan person. Mäklaren X har inte informerat om det rätta förhållandet. De har begärt in anbud på en ny brygga. Hade de vetat om det rätta förhållandet hade deras bud varit ca 200 000 kr lägre. De vill hålla mäklaren X och säljaren solidariskt ansvariga för den skada de lidit.

I köpet ingår ett 50-årigt arrende på 2 000 kvm mark som gränsar till fastigheten. De har begärt av mäklaren X att få kopia av arrendeavtalet, men utan resultat. Mäklaren X bara hänvisar till säljarna. De anser att det är mäklarens skyldighet att se till att de får arrendeavtalet.

Det är eldningsförbud i samtliga kakelugnar på grund av sprickor i muren. En kakelugn måste sättas om helt. Mäklaren X borde ha sett till att provtryckning gjordes. Säljarna uppgav att kakelugnarna kunde användas och att sotning skett årligen. Huset var illa städad vid tillträdet. Mäklaren X har inte medverkat till en lösning. Efter tillträdet fann de att tvättmaskinen var defekt.

Mäklaren X har bestritt att han skulle ha handlat felaktigt eller handlat i strid mot god fastighetsmäklarsed. Han har anfört följande.

Bryggplats

Han har i sin objektsbeskrivning under servitut och planbestämmelser upplyst om förmån för vatten, avlopp och bryggplats samt under upplysningar angett 400 m till mälaren och ca 800 m till båtplats med brygga. Under 3 § i köpekontraktet garanterar säljarna bland annat servitutsförmån bryggplats. Av utdrag i fastighetsregistret framgår bryggplatsen som servitutsförmån. Han har inte medvetet undanhållit information. Lämnad information har han inhämtat från säljarna. Det har inte funnits anledning att ifrågasätta riktigheten. Han har inte varit skyldig att kontrollera riktigheten av uppgifterna då det inte i övrigt framkommit någon omständighet som skulle påkalla eller misstänkliggöra ytterligare kontroll. Han kan inte lastas för säljarens felaktiga uppgifter. Anmälarna lät inte heller påvisa för mäklaren att bryggan var viktig. De bad aldrig om att få titta på den utan vände sig i denna fråga enbart till säljarna.

Arrende/nyttjanderätt

Det har inte varit okänt för anmälarna att det rått oklarheter om vad arrendet omfattar och att det inte är inskrivet hos inskrivningsmyndigheten. För att skapa klarhet har han låtit säljarna garantera nyttjanderätten till markområdet i köpekontraktet. Upplåtelsen har ursprungligen betecknats som jordbruksarrende men har inte brukats som sådant. Marken utgörs av gräsmatta med två fruktträd. Vid kontraktsteckningen var de införstådda med att något skriftligt avtal inte gick att finna. Tack vare att han fick kontakt med den mäklare som förmedlat fastigheten till säljarna gick det att härleda vad som avtalats. I köpekontraktet från 1988 framgår av 15 § att det var ett jordbruksarrende på 49 år och att arrendet fick inskrivas. Genom en skrivelse till honom [mäklaren X] från den som företräder markägaren har han uppfattat det som att ägaren aktivt samtyckt till att nyttjanderätten överläts på köparna. I skrivelsen medger markägaren de nya köparna en nyttjanderätt med reservation att det inte skall betraktas som ett jordbruksarrende eller servitut. Därav formuleringen i det nya kontraktet. Jordabalkens regler är inte direkt tillämpliga på vederlagsfria

2002-11-06:4

nyttjanderättsavtal. Vare sig innan eller efter försäljningen har markens ägare gett uttryck för en annan uppfattning än att köparna medges fortsatt nyttjande.

Tvättmaskin, kakelugnar och städning

Anmälarna har inte diskuterat eller särskilt frågat om i vilket skick skorsten eller kakelugnar befinner sig. Som fastighetsmäklare är han inte skyldig att vidta provtryckning av skorstenarna. Han har inte haft anledning att misstänka brister. Han har upplyst anmälarna om deras undersökningsplikt. Han har aktivt uppmanat säljare och köpare att komma överens om städningen. Han ansvarar inte för tvättmaskinens skick eller undersökning av den.

Mäklaren X har till sitt yttrande fogat bl.a. säljarnas köpekontrakt från 1988 och köpekontraktet mellan säljaren och anmälarna. I 1988 års kontrakt anges bl.a. följande. *Markerad mark på karta skall köparna få jordbruksarrende på 49 år. – – – Arrendet får inskrivas i fastighetsboken som servitut.*

I kontraktet mellan säljarna och anmälarna står det bl.a. att *säljaren garanterar nyttjanderätt till mark enligt bifogade karta. – – – Nyttjanderätten gäller på 49 år från år 1988.*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Bryggplats

Enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning kan det i princip inte anses åligga en fastighetsmäklare att på plats inspektera servitutsrättigheter. Genom de uppgifter säljarna lämnade och genom att kontrollera servitutet i fastighetsregistret får mäklaren X anses ha fullgjort vad som normalt kan krävas av en mäklare.

Arrende/nyttjanderätt

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 aktuella markområdet har inte skrivits in som servitut i fastighetsregistret. Det får anses utrett att mäklaren X haft kontakt med en företrädare för markägaren angående området. Enligt ett brev som mäklaren X fick innan kontraktet skrevs anser företrädaren att formuleringen i säljarnas kontrakt från 1988 snarast avser en nyttjanderätt än ett jordbruksarrende. Enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning finns det inget i brevet som ger stöd åt antagandet att markägaren skulle ha motsatt sig ett fortsatt nyttjande från köparnas sida. Det saknas emellertid ett direkt skriftligt medgivande från markägaren att låta köparna träda in i de tidigare nyttjanderättsinnehavarnas ställe.

I det oklara läget lät mäklaren X säljarna garantera nyttjanderätten till markområdet i köpekontraktet. Den valda formuleringen kan knappast uppfattas som annat än medgivande för köparna att nyttja marken. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att säljarna inte med bindande verkan kan sätta andra nyttjanderättshavare i sitt ställe och garantera dessa en rätt utan att det finns ett klart medgivande från den som upplåter marken. Mäklaren X har således utformat en överenskommelse i kontraktet som ger sken av en bestående rättighet som inte var säkerställd. Mäklaren X borde ha tagit

reda på om ett sådant medgivande verkligen fanns och verkat för att det i så fall reglerades i ett avtal med markägaren. För sin bristande hantering i denna fråga skall han meddelas varning.

Övrigt

Vad som kommit fram vad avser kakelugnarnas skick, tvättmaskinen och städningen ger inte anledning till kritik mot mäklaren Xs ageranden.

2002-11-06:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklare skall lämna uppgift om bostadsrätts förmögenhetsvärde i objektsbeskrivningen

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X fick i oktober 2001 i uppdrag att förmedla en bostadsrätt i Stockholm.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen kritiserat mäklaren X och uppgett att han lämnat en felaktig uppgift om bostadsrättens förmögenhetsvärde. Anmälaren har närmare uppgett följande.

Vid de upplysningar som lämnades om bostadsrätten erhöll hon genom mäklaren uppgift om att förmögenhetsvärdet var 387 817 kronor. Efter affärens genomförande har hon fått besked om att det rätta förmögenhetsvärdet är drygt 1 100 000 kr, vilket innebär att hon drabbas av en avsevärt högre förmögenhetsskatt. Hon ingick köpeavtalet med felaktiga förutsättningar.

Mäklaren X har anfört följande.

Vid visningen hade han inte erhållit något förmögenhetsvärde från säljaren eller föreningen. Av den anledningen fanns den informationen inte med i objektsbeskrivningen. Detta meddelades till de presumtiva spekulanterna vid visningen. Vid visningen frågade anmälaren om förmögenhetsvärdet på bostadsrätten. Han sökte upplysning om det hos säljaren som tillika var revisor i föreningen. Säljaren uppgav ett förmögenhetsvärde på 387 817 kr. Informationen vidarebefordrades till anmälaren. Han fann inte något skäl till att säljarens uppgifter inte skulle vara korrekta. Säljaren representerade dessutom föreningen. Det uppgivna värdet var också ett exakt belopp. Han anser sig ha genomfört sin undersökning korrekt och på ett normalt sätt, dvs. erhållit uppgifter från både säljaren och föreningen.

Vid omvisningen fick samtliga spekulanter information om förmögenhetsvärdet. Vid budgivningen informerades samtliga budgivare om värdet. Enligt hans mening har samtliga spekulanter som gick vidare erhållit information om förmögenhetsvärdet.

2002-11-06:5

Han är medveten om att fastighetens taxeringsvärde skall ingå i objektsbeskrivningen, men han är osäker på om förmögenhetsvärdet måste vara med. Normalt tar han med förmögenhetsvärdet eftersom det är intressant och efterfrågas. På säljarens begäran skulle bostadsrätten säljas och annonseras under tidspress varför information om förmögenhetsvärdet inte kom med i objektsbeskrivningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Den uppgift om bostadsrättens förmögenhetsvärde som mäklaren X fick från säljaren hade han enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning inte någon särskild anledning att granska riktigheten av. Detta särskilt mot bakgrund av att säljaren var revisor i bostadsrättsföreningen och angav ett exakt belopp. Något skäl att kritisera mäklaren X för att han godtog uppgiften och förmedlade den vidare till spekulanterna finns inte enligt nämndens uppfattning.

Objektsbeskrivningen

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall bland annat innehålla uppgift om fastighetens taxeringsvärde. Enligt 2 § samma lag skall vad som föreskrivs om fastigheter i lagen tillämpas också på bl.a. bostadsrätter. Bestämmelsen har överförs oförändrad från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till denna (prop. 1983/84:16 s. 40 sägs följande om vilka uppgifter som fastighetsmäklaren skall kontrollera och ta med i den objektsbeskrivning som köparen skall erhålla vid överlåtelse av en bostadsrätt.

I beskrivningen skall anges vem som äger fastigheten och vilka in-teckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. – – – Att beskrivningen också skall innehålla uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal torde inte vålla några särskilda problem beträffande fastigheter och tomrätter. Tillämpningen vid förmedling av bostadsrätter – – – får anpassas efter de förhållanden som gäller beträffande sådan egendom.

Det står klart att det i den objektsbeskrivning som mäklaren X tillhandahöll anmälaren inte anges något förmögenhetsvärde för den aktuella bostadsrätten. Fastighetsmäklarnämnden är av den uppfattningen att förmögenhetsvärdet för en bostadsrätt (en andel i en förening) är att likställa med den uppgift om fastighetens taxeringsvärde som skall anges vid överlåtelse av en fastighet.

Mäklaren X har uppgett att bostadsrätten annonserades och såldes under tidspress och att information om förmögenhetsvärdet därför inte kom med i objektsbeskrivningen. En sådan omständighet kan emellertid inte befria mäklaren från kravet på att tillhandahålla köparen en skriftlig objektsbeskrivning med de uppgifter som enligt fastighetsmäklarlagen skall redovisas i den beskrivningen. Att anmälaren fått muntlig uppgift om värdet förändrar inte bedömningen att mäklaren X genom att tillhandahålla köparen en ofullständig objektsbeskrivning har åsidosatt vad som ålegat honom. Förseelsen är inte att bedöma som ringa. Han skall därför meddelas varning.

2002-11-06:6**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppdragsavtals utformning och villkor om överlämnande av förmedlingsuppdrag till andra fastighetsmäklare m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Mäklaren X driver mäklarverksamhet, mäklarföretaget A i handelsbolagsform och tecknar som en av två bolagsmän dess firma.

I april 2001 inkom en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden (dnr ---) där en uppdragsgivare framförde kritik mot mäklaren X och en annan mäklare bl.a. för villkoren i förmedlingsavtalet. Ärendet mot mäklaren X skrevs av den 18 september 2002 med beslut att den av nämnden i ärendet initierade särskild granskning av hans verksamhet (dnr ---) skulle fortsätta.

Fastighetsmäklarnämnden har den 6 september 2000 (dnr ---) kritiserat mäklaren X för brister i ett uppdragsavtal.

Fastighetsmäklarnämnden har den 24 januari 2001 (dnr ---) meddelat mäklaren X varning för otydligheter och tvetydigheter i uppdragsavtalet, för hans krav på betalning samt för att det saknades uppgift om en in-teckningsbelastning i objektsbeskrivningen. Mäklaren X delgavs beslutet i slutet av februari 2001.

Särskild granskning

För att få en uppfattning huruvida mäklaren X vidtagit några ändringar i anledning av besluten samt hur han i övrigt handlägger sina förmedlingsuppdrag har Fastighetsmäklarnämnden beslutat om en särskild granskning av förmedlingsuppdrag som mäklaren X åtagit sig efter den meddelade varningen. Mäklaren X har på begäran inkommit med en förteckning över uppdragsavtal som han åtagit sig under perioden 1 maj - 1 december 2001. Av dessa har fyra klientakter granskats; tre förmedlingar av fastigheter (i K, V och H) och en förmedling av ett fritidshus på arrendetomt. Följande har uppmärksammats.

Uppdragsavtalens utformning och villkor

Fastigheterna i K och V

I uppdragsavtalet finns, efter en inledande information om mäklar-företaget A och om företagets marknadsföring, bl.a. följande villkor.

C. Vi kräver full provision på av oss anvisad KÖPARE. (Dvs. att köparen ej kan gå bakom ryggen på mäklar-företaget A.)

D. Säljes fastigheten, av annan än mäklar-företaget A, inom 4 mån. från undertecknad datum, alt. återkallas, deb. en administrativ avgift på f.n. 4.500 kr (inkl. moms). Uppdraget löper vidare, dock med

2002-11-06:6

14 dagars skriftlig uppsägningstid. Uppfylles inte uppsägningstiden äger mäklarfirmen A rätt till skälig ersättning.

E. Om uppdragsgivaren inte ingår köpeavtal när överenskommet pris & övriga villkor har uppfyllts, & en av oss anvisad seriös spekulant finnes, skall uppdragsgivaren ändå ersätta mäklaren med angiven provision såsom skadestånd.

F. Säljaren måste se till att fastigheten är till salu vid visningar enl. överenskommelse, se punkt D ovan, angående uppsägningstid. (Detta för att en utländsk familj ej åker förgäves.).

G. Säljaren godkänner att förmedlingsuppdraget kan överlåtas till annan av mäklarfirmen A representerad mäklare med identiska villkor, som då kan slutföra förmedlingsuppdraget.

Villkorstexten under punkten F har på avtalen justerats för hand på så sätt att de förtryckta orden "GARANTERA mäklarfirmen A" strukits över och ersatts med "se till".

Fastigheten i H

Uppdragsavtalen har likalydande villkor, dock med en viss mindre språklig skillnad beträffande p. D och E.

Uppdragets utförande

Fastigheten i H

I depositionsavtalet står det att den deponerade handpenningen är 57 500 kr. I en avräkningshandling står det 56 500 kr. I köpekontraktets §14 anges som en förutsättning för köpet att köparen får överta nyttjanderätten till två markområden på en annan fastighet i enlighet med en överenskommelse mellan tidigare ägare. Det saknas uppgift i akten om och när villkoret är uppfyllt. I avtalet om överlåtelse av nyttjanderätten, som är daterat den 30 november 2001, står det att invändning eller krav på hembud inte framställts inom laga tid. Aktkopian av underrättelsen till den person som företräder ägarna till den nyttjade fastigheten saknar datering och anvisning om tillvägagångssättet om ägarna motsätter sig eller medger att nyttjanderätten överlåts mellan säljarna och köparen.

Fastigheten i K

Av handlingarna framgår det att uppdraget till stora delar har handlagts av fastighetsmäklaren Y och att säljaren skriftligen godkänt att han slutför uppdraget.

En granskning av mäklaren Ys hantering av uppdraget görs i ärende med dnr---

Fastigheten i V

Av handlingarna framgår det att uppdraget till stora delar har handlagts av fastighetsmäklaren Z och att säljaren skriftligen medgett att hon slutför uppdraget.

En granskning av mäklaren Zs hantering av uppdraget görs i ärende med dnr ---.

Yttrande från mäklaren X

Mäklaren X har sammanfattningsvis uppgett följande.

2002-11-06:6

Uppdragsavtalens utformning och villkor

Avtalen för villaförmedling gäller i fyra månader utan ensamrätt. Då det gäller uppsägningstid framgår det att ägaren själv kan sälja fastigheten utan krav på att avtalet har sagts upp. Om ägaren gör det utgår emellertid en av bägge parter godkänd avgift. Uppsägningstid kan gälla både vid ensamrättsavtal och vid avtal utan ensamrätt. Avtalen är skrivna för att även tillvarata utländska kunders rättigheter och situation. Efter påpekanden från Fastighetsmäklarnämnden har det skrivits om och justerats. En säljare som vänder sig till den utländska marknaden måste förstå att det tar lite längre tid att få en fastighet marknadsförd och att få kunderna till Sverige för besiktning. De måste borga för att säljarna ser till att uppfylla villkoren då många kunder har mycket lång resväg och stora kostnader och har lagt ned möda för att besiktiga sitt drömhäus. De har exempelvis haft kunder från Peru där säljaren efter besiktningen ändrat sig och krävt betydligt mer betalt. De försöker få avtalet utformat så att säljaren förstår allvaret. De känner ansvar även för utländska köpare vilka som konsumenter kanske kan ställa ännu större skadeståndsanspråk än en svensk intressent.

Vad gäller punkten E (säljarens vägran att sälja) så måste säljaren känna ett ansvar för ett undertecknat överenskommet uppdragsavtal då utländska kunder lägger ned både pengar och möda. Vad gäller punkten G vet säljaren från början vilken mäklare som eventuellt övertar uppdraget och ansvaret för genomförandet.

Uppdragens utförande

Fastigheten i H

Köparen betalade in ett felaktigt handpenningbelopp. Samtliga parter överenskom att det skulle regleras på tillträdesdagen. Nyttjanderättsavtalet med överlåtelse sände säljaren till markägaren med mottagningsbevis. Markägaren kvitterade handlingen fyra månader före tillträdesdagen.

Fastighet i K

Fastighetsmäklaren Y övertog uppdraget för att tillgodose kundernas behov och önskemål. Detta är skriftligen godkänt. När mäklaren Y övertagit uppdraget hade denne huvudansvaret. Han vet inte exakt tidpunkt för övertagandet men ansvaret övergick då han och säljarna samt mäklaren Y var överens om det.

Fastigheten i V

Fastighetsmäklaren Z övertog uppdraget för att tillgodose kundernas behov och önskemål. Detta är skriftligen godkänt. När mäklaren Z övertagit uppdraget hade hon huvudansvaret.

Till yttrandet fogade handlingar

Mäklaren X har till sitt yttrande fogat bl.a. skriftlig överlåtelse av försäljningsuppdraget beträffande fastigheterna i K och V. Överlåtelsehandlingarna beträffande den förmedling som överlåtits till mäklaren Y är inte daterad.

2002-11-06:6

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppdragsavtalens utformning och villkor

Avtalens utformning

I avtalen nämns genomgående mäklar företaget A på ett sådant sätt att det ger intryck av att uppdraget getts till mäklar företaget A och inte till mäklaren X personligen. Fastighetsmäklarnämnden har i sitt beslut den 6 september 2000 särskilt påtalat för mäklaren X att en juridisk person inte kan åta sig ett förmedlingsuppdrag. Uppdragsavtalen är dessutom oklara och svårbegripliga.

Avtalsvillkoren

Punkt D.

Villkorets utformning vållar oklarhet om vilken bindningstid avtalet har och om avsikten är att det skall vara förenat med ensamrätt. Det kan inte anses förenligt med god fastighetsmäklarsed att använda sig av formuleringar som lämnar tolkningsutrymme på så väsentliga punkter. Villkoret uppfyller således inte det krav på tydlighet som kan ställas på ett avtal med en konsument.

Vad gäller villkoret om 14 dagars skriftlig uppsägningstid konstaterar Fastighetsmäklarnämnden att det krav på skriftlighet som fastighetsmäklarlagen uppställer i fråga om uppdragsavtalet riktar sig enbart till mäklaren. För uppdragsgivaren finns inte något motsvarande krav uppställt för mellanhavanden med mäklaren. Det får därför anses oskäligt att i ett uppdragsavtal med en konsument uppställa krav på skriftlighet från konsumentens sida.

Punkt E.

Fastighetsmäklarnämnden utgår vid sin bedömning från att mäklaren Xs avsikt varit att avtalsvis reglera rätten till skadestånd i ett sådant läge där säljarens vägran inte kan uppfattas på annat sätt än att den innefattar en uppsägning av avtalet med mäklaren. Det får dock förutsättas att den som ingår ett uppdragsavtal med en fastighetsmäklare har för avsikt att sälja sin fastighet. Ett förmedlingsuppdrag medför dock ingen skyldighet gentemot mäklaren att låta sälja objektet.

Eftersom mäklarens rätt till ersättning i normalfallet är en slags "uppskjuten rätt" som inträder endast om det blir ett avtalsslut får mäklaren vanligtvis inte betalt för nedlagt arbete om säljaren inte fullföljer en överlåtelse. Det råder avtalsfrihet i fråga om på vilka grunder mäklaren skall ha rätt till ersättning. Det står därför mäklaren fritt att skriftligt i avtalet förbehålla sig rätten till viss ersättning även om det inte blir någon försäljning. Vid avtal med en konsument bör en fastighetsmäklare emellertid inte vara tillförsäkrad samma vinst som om mäklaren hade fullgjort och genomfört ett förmedlingsuppdrag. Klausulen får därför anses oskälig. Att ingå ett sådant avtal med en konsument står i strid med god fastighetsmäklarsed.

Punkt F.

I beslutet den 24 januari 2001 där mäklaren X varnades för bl.a. uppdragsavtalets utformning och villkor uttalade Fastighetsmäklarnämnden bl.a. följande beträffande ett likalydande villkor.

Det måste också framhållas att punkten – – i avtalet, som innebär att säljaren måste garantera att fastigheten är till salu vid visningarna medfört att säljaren kunnat få uppfattningen att hon var tvungen att fullfölja en försäljning. Att använda sig av en sådan formulering måste bedömas som

2002-11-06:6

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

I de nu aktuella avtalen har texten justerats för hand på så sätt att de förtryckta orden "GARANTERA mäklarfirmen A" strukits över och ersatts med "se till".

Fastighetsmäklarnämnden anser inte att textändringen inneburit att villkoret fått en ändrad innebörd. Det är enligt nämndens mening allvarligt att mäklaren X – trots att han genom beslutet uppmärksammats på att nämnden bedömt formuleringen såsom otillbörlig – fortsatt att använda sig av ett villkor med samma innebörd.

Punkt G.

Genom villkoret godkänner säljaren att uppdragsavtalet kan överlåtas med identiska villkor till annan mäklare. Några namn på fastighetsmäklare anges inte.

Det kan finnas praktiska skäl för att det i uppdragsavtalet lämnas en möjlighet för mäklaren att sätta annan mäklare i sitt ställe för enskilda moment, när mäklaren själv av någon orsak är förhindrad att utföra dessa. En förutsättning för detta är dock att uppdragsgivaren vet vilken denne mäklare är. Det aktuella villkorets lydelse "att uppdraget kan överlåtas till annan av mäklarfirmen A representerad mäklare" innebär att mäklaren X kan överlämna uppdraget till någon annan mäklare som uppdragsgivaren över huvud taget inte känner till. Det är oskäligt att vid konsumentförhållanden tillämpa ett villkor där uppdragsgivaren inte känner till vem som kan komma att ta hand om förmedlingen.

Mäklaren X har till sitt yttrande gett in skriftliga överenskommelser mellan respektive fastighetsägare och den mäklare som övertagit uppdraget. Detta ändrar inte bedömningen att villkoret i sig är oskäligt.

De presenterade överenskommelserna visar att mäklaren Xs uppdrag i själva verket upphört och att en annan mäklare till fullo övertagit uppdraget. Det aktuella villkoret och det faktum att två av de tre granskade förmedlingarna med detta villkor har övertagits av annan mäklare, visar en hantering av uppdragen som står i strid med fastighetsmäklarlagens grundsyn att ett förmedlingsuppdrag är ett personligt uppdrag för den mäklare som uppdragsgivaren kontaktar och ingår avtal med. Mäklaren X synes ha satt i system att knyta uppdragsgivare inte till sig själv personligen utan till mäklarfirmen A eller mäklare som samarbetar med mäklarfirmen A. Det är ett arrangemang som ger intryck av att det snarare varit fråga om att genom avtalet förmedla en mäklare till säljaren än att som uppdragstagare förmedla säljarens fastighet. Ett sådant agerande måste starkt ifrågasättas.

Uppdragets utförande

Fastigheten i H

Vad som i övrigt framkommit ger inte anledning till någon åtgärd mot mäklaren X.

Fastigheterna i K och V

Granskning görs i separata ärenden (se ovan).

Fastighetsmäklarnämnden finner dock skäl att påpeka att mäklaren X borde ha sett till att överlåtelseavtalet med mäklaren Y daterades. Detta för att ingen oklarhet i ansvarshänseende skall behöva uppstå.

2002-11-06:7

Påföljd

De granskade uppdragsavtalen har stora brister vad avser tydlighet och vissa av villkoren är oskäliga. Fastighetsmäklarnämnden anser med hänsyn till att mäklaren X tidigare har varnats för innehåll och utformning beträffande sina uppdragsavtal att vad som ligger honom till last är så allvarligt att det aktualiserar frågan om en avregistrering. Fastighetsmäklarnämnden har dock – om än med stor tvekan – stannat för att meddela mäklaren X ytterligare en varning.

2002-11-06:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om övertagande av förmedlingsuppdrag som inledningsvis innehafts av en annan fastighetsmäklare samt uppdragsavtalets utformning och villkor.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren Y, vid mäklarfirmen A, tecknade i augusti 2001 ett uppdragsavtal avseende en fastighet i K. Vid en utredning av hans verksamhet (ärende med dnr ---) framkom att uppdragsgivaren skriftligen hade godkänt att fastighetsmäklaren X övertog och slutförde uppdraget.

En granskning av mäklaren Xs hantering av uppdraget har gjorts och följande handlingar har inhämtats: uppdragsavtal, överlåtelseavtal, objektsbeskrivning, depositionsavtal, köpekontrakt och en kvittens avseende mäklarprovision.

Vid granskningen har framkommit att något nytt uppdragsavtal inte har upprättats och att överlåtelseavtalet inte är daterat. Någon ränta har inte redovisats beträffande den handpenning som deponerats på klientmedelskontot.

Mäklaren X har i huvudsak uppgett följande.

Ett ursprungligt uppdragsavtal upprättades av mäklarfirmen A. Då det övertogs av honom fanns det inga spekulanter. Objektet är inlagt i hans dator den 29 augusti 2001 men han är av den uppfattningen att avtalet övertogs senare. Han vet inte varför det inte är daterat. Uppdraget omfattade samtliga moment och han skötte kontakterna med säljaren. Vad gäller den handpenning som deponerades understeg räntan 100 kr varför den jämlikt depositionsavtalet inte betalades ut till säljaren.

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat följande beträffande det uppdragsavtal mäklaren Y tecknat och som övertagits av mäklaren X.

I uppdragsavtalet finns, efter en inledande information om mäklarfirmen A och om företagets marknadsföring bl.a. följande villkor.

C. Vi kräver full provision på av oss anvisad KÖPARE. (Dvs. att köparen ej kan gå bakom ryggen på mäklarfirmen A.)

D. Säljes fastigheten, av annan än mäklarfirmen A, inom 4 mån. från undertecknad datum, alt. Återkallas, deb. en administrativ avgift på f.n. 4.500 kr (inkl. moms). Uppdraget löper vidare, dock med 14 dagars skriftlig uppsägningstid. Uppfylles inte uppsägningstiden äger mäklarfirmen A rätt till skälig ersättning.

E. Om uppdragsgivaren inte ingår köpeavtal när överenskommet pris & övriga villkor har uppfyllts, & en av oss anvisad seriös spekulant finnes, skall uppdragsgivaren ändå ersätta mäklaren med angiven provision såsom skadestånd.

F. säljaren måste se till att fastigheten är till salu vid visningar enl. överenskommelse, se punkt D ovan, angående uppsägningstid. (Detta för att en utländsk familj ej åker förgäves.).

G. Säljaren godkänner att förmedlingsuppdraget kan överlåtas till annan av mäklarfirmen A representerad mäklare med identiska villkor, som då kan slutföra förmedlingsuppdraget.

Villkorstexten under punkten F har på avtalet justerats för hand på så sätt att orden "GARANTERA mäklarfirmen A" strukits över och ersatts med "se till".

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppdragsavtalet

Vad gäller det uppdragsavtal som ingåtts mellan mäklaren Y och uppdragsgivaren och som övertogs av mäklaren X, finner Fastighetsmäklarnämnden inledningsvis skäl att framhålla följande.

Ett förmedlingsuppdrag är ett personligt uppdrag för den fastighetsmäklare som anlitas. Vid avtal med en konsument ställs i fastighetsmäklarlagen ett krav på att ett sådant avtal ingås skriftligt. Så har också skett genom att det träffats ett separat avtal där mäklaren X, med mäklaren Ys och säljarens medgivande, till fullo tog över uppdraget. De villkor som finns i det ursprungliga avtalet kom därmed att "transporteras" till att gälla mellan mäklaren X och säljaren.

En fastighetsmäklare har ett eget ansvar för att de dokument som mäklaren använder uppfyller de krav på bland annat tydlighet som måste krävas av en fastighetsmäklare. Genom att överta det avtal som upprättats av mäklaren Y har mäklaren X iklätt sig ett självständigt ansvar för avtalets villkor och utformning.

Villkoret i punkt G innebär att mäklaren (mäklaren Y men även mäklaren X) kan överlämna uppdraget till en annan mäklare som uppdragsgivaren överhuvudtaget inte känner till. Det är oskäligt att vid konsumentförhållanden tillämpa ett villkor där uppdragsgivaren inte känner till vem som kan komma att ta hand om förmedlingen. Detta strider mot grundsynen i fastighetsmäklarlagen att ett förmedlingsuppdrag är ett personligt uppdrag för den mäklare som uppdragsgivaren kontaktat och ingått avtal med.

Det separata övertagandeavtalet mellan de båda mäklarna och säljaren ändrar inte bedömningen av att själva villkoret i ursprungsavtalet är oskäligt.

2002-11-06:7

Enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning har det ursprungliga uppdragsavtalet även i övriga delar stora brister vad avser tydlighet och skälighet. Följande har uppmärksammats.

Punkt D.

Villkorets utformning vållar oklarhet om vilken bindningstid avtalet har och om avsikten är att det skall vara förenat med ensamrätt. Det kan inte anses förenligt med god fastighetsmäklarsed att använda sig av formuleringar som lämnar tolkningsutrymme på så väsentliga punkter. Villkoret uppfyller således inte det krav på tydlighet som kan ställas på ett avtal med en konsument.

Vad gäller villkoret om 14 dagars skriftlig uppsägningstid konstaterar Fastighetsmäklarnämnden att det krav på skriftlighet som fastighetsmäklarlagen uppställer i fråga om uppdragsavtalet riktar sig enbart till mäklaren. För uppdragsgivaren finns inte något motsvarande krav uppställt för mellanhavanden med mäklaren. Det får därför anses oskäligt att i ett uppdragsavtal med en konsument ställa krav på skriftlighet från konsumentens sida.

Punkt E.

Fastighetsmäklarnämnden utgår vid sin bedömning från att avsikten varit att avtalsvis reglera mäklarens rätt till skadestånd i ett sådant läge där säljarens vägran inte kan uppfattas på annat sätt än att den innefattar en uppsägning av avtalet med mäklaren. Det får dock förutsättas att den som ingår ett uppdragsavtal med en fastighetsmäklare har för avsikt att sälja sin fastighet. Ett förmedlingsuppdrag medför dock ingen skyldighet gentemot mäklaren att låta sälja objektet.

Eftersom mäklarens rätt till ersättning i normalfallet är en slags "uppskjuten rätt" som inträder endast om det blir ett avtalsslut får mäklaren vanligtvis inte betalt för nedlagt arbete om säljaren inte fullföljer en överlåtelse. Det råder avtalsfrihet i fråga om på vilka grunder mäklaren skall ha rätt till ersättning. Det står därför att mäklaren fritt att skriftligt i avtalet förbehålla sig rätten till viss ersättning även om det inte blir någon försäljning. Vid avtal med en konsument bör en fastighetsmäklare emellertid inte vara tillförsäkrad samma vinst som om mäklaren hade fullgjort och genomfört ett förmedlingsuppdrag. Klausulen får därför anses oskälig. Att ingå ett sådant avtal med en konsument står i strid med god fastighetsmäklarsed.

Punkt F.

I ett beslut den 24 januari 2001 (dnr ---) har Fastighetsmäklarnämnden uttalat bl.a. följande beträffande ett likalydande villkor.

Det måste också framhållas att punkten – – – i avtalet, som innebär att säljaren måste garantera att fastigheten är till salu vid visningarna medfört att säljaren kunnat få uppfattningen att hon var tvungen att fullfölja en försäljning. Att använda sig av en sådan formulering måste bedömas som otillbörligt då det faktiskt kan uppfattas som en påtryckning mot uppdragsgivaren eftersom det kan tolkas som en utfästelse att försälja egendomen.

I det nu aktuella förmedlingsavtalet har texten justerats för hand på så sätt att de förtryckta orden "GARANTERA mäklarföretaget A" strukits och ersatts med "se till". Fastighetsmäklarnämnden anser inte att textändringen inneburit att villkoret fått en ändrad innebörd. Nämnden har redan tidigare bedömt formuleringen såsom otillbörlig, något som mäklaren X härmed uppmärksammas på.

Överlåtelseavtalet

Det separata överlåtelseavtalet saknar datering. Mäklaren X borde ha sett till att avtalet daterades så att inga oklarheter i ansvarsfördelningen skall behöva uppstå. Förseelsen kan dock i detta sammanhang bedömas som ringa.

Övrigt

Vad som övrigt framkommit gällande mäklaren Xs hantering av förmedlingen visar inte att mäklaren X skulle ha åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

Påföljd

Till grund för mäklaren Xs förmedlingsuppdrag ligger det avtal som ursprungligen ingicks mellan hans uppdragsgivare och mäklaren Y. Det avtalet är otydligt formulerat och innehåller oskäligen villkor. Genom att överta avtalet har mäklaren X iklätt sig ett självständigt ansvar för avtalets innehåll. Han kan därför inte undgå att meddelas varning för den otydliga utformningen och de oskäligen villkoren i avtalet.

2002-11-06:8**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om övertagande av förmedlingsuppdrag som inledningsvis innehafvs av en annan fastighetsmäklare samt uppdragsavtalets utformning och villkor****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren Y, vid mäklarfirmen A, tecknade i augusti 2001 ett uppdragsavtal avseende en fastighet i B. Vid en utredning av hans verksamhet (ärende med dnr ---) framkom att uppdragsgivarna skriftligen hade godkänt att fastighetsmäklaren X övertog och slutförde uppdraget.

En granskning av mäklaren Xs hantering av uppdraget har gjorts och följande handlingar har inhämtats; uppdragsavtalet, överlåtelseavtalet, tillsalubeskrivningen, objektsbeskrivningen, köpekontraktet och en kvittens avseende mäklarprovision.

Vid granskningen har det framkommit att något nytt uppdragsavtal inte har upprättats och att det i objektsbeskrivningen saknas uppgift om byggnadens grundläggningsförhållanden.

Mäklaren X har uppgett bl.a. följande.

Säljarna visste från början att hon skulle samarbeta med mäklaren Y och att hon skulle sköta visningarna. En norsk spekulant ville slutbesiktiga huset och skriva kontrakt på hennes kontor. Hon tog över uppdraget först när det visade sig att köparna kom från Norge. Det ordnades ett godkännande från säljarna genom mäklaren Y så att hon kunde slutföra uppdraget. Provisionen var avtalad mellan säljarna och mäklaren

2002-11-06:8

Y. I samband med kontraktskrivningen gick hon igenom kontraktet och upptäckte att det saknades uppgift om husets grundläggningssätt. Hon skrev in det i köparnas exemplar men bytte tydligen inte texten i det exemplar som hon själv behöll och som nämnden fick en kopia av.

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat följande beträffande det uppdragsavtal som mäklaren Y tecknat och som övertagits av mäklaren X.

I uppdragsavtalet finns, efter en inledande information om mäklarfirmen A och om företagets marknadsföring, bl.a. följande villkor.

C. Vi kräver full provision på av oss anvisad KÖPARE. (Dvs. att köparen ej kan gå bakom ryggen på mäklarfirmen A.)

D. Säljes fastigheten, av annan än mäklarfirmen A, inom 4 mån. från undertecknad datum, alt. Återkallas, deb. en administrativ avgift på f.n. 4.500 kr (inkl. moms). Uppdraget löper vidare, dock med 14 dagars skriftlig uppsägningstid. Uppfylles inte uppsägningstiden äger mäklarfirmen A rätt till skälig ersättning.

E. Om uppdragsgivaren inte ingår köpeavtal när överenskommets pris & övriga villkor har uppfyllts, & en av oss anvisad seriös spekulant finnes, skall uppdragsgivaren ändå ersätta mäklaren med angiven provision såsom skadestånd.

F. Säljaren måste se till att fastigheten är till salu vid visningar enl. överenskommelse, se punkt D ovan, angående uppsägningstid. (Detta för att en utländsk familj ej åker förgäves.).

G. Säljaren godkänner att förmedlingsuppdraget kan överlåtas till annan av mäklarfirmen A representerad mäklare med identiska villkor, som då kan slutföra förmedlingsuppdraget.

Villkorstexten under punkten F har på avtalet justerats för hand på så sätt att de förtryckta orden "GARANTERA mäklarfirmen A" strukits över och ersatts med "se till".

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppdragsavtalet

Vad gäller det uppdragsavtal som ingåtts mellan mäklaren Y och uppdragsgivarna och som övertagits av mäklaren X, finner Fastighetsmäklarnämnden inledningsvis skäl att framhålla följande.

Ett förmedlingsuppdrag är ett personligt uppdrag för den mäklare som anlitas. Vid avtal med en konsument ställs i fastighetsmäklarlagen ett krav på att ett sådant avtal ingås skriftligt. Så har också skett genom att det träffats ett separat avtal där mäklaren X, med mäklaren Ys och säljarnas medgivande, till fullo tog över uppdraget. De villkor som finns i det ursprungliga avtalet kom därmed att "transporterats" till att gälla mellan mäklaren X och säljarna.

En fastighetsmäklare har ett eget ansvar för att de dokument som mäklaren använder uppfyller de krav på bland annat tydlighet som ställs på en fastighetsmäklare. Genom att överta det avtal som upprättats av mäklaren Y har mäklaren X iklätt sig ett självständigt ansvar för avtalets villkor och utformning.

Villkoret i punkt G innebär att mäklaren (mäklaren Y men även mäklaren X) kan överlämna uppdraget till en annan mäklare som uppdragsgivarna överhuvudtaget inte känner till. Det är oskäligt att vid konsumentförhållanden tillämpa ett villkor där uppdragsgivarna inte känner till vem som kan komma att ta hand om förmedlingen. Detta strider mot grundsynen i fastighetsmäklarlagen att ett förmedlingsuppdrag är ett personligt uppdrag för den mäklare som uppdragsgivarna kontaktat och ingått avtal med.

Det separata övertagandeavtalet mellan de båda mäklarna och säljarna ändrar inte bedömningen av att själva villkoret i ursprungsavtalet är oskäligt.

Enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning har det ursprungliga uppdragsavtalet även i övriga delar stora brister vad avser tydlighet och skälighet. Följande har uppmärksammats.

Punkt D.

Villkorets utformning vållar oklarhet om vilken bindningstid avtalet har och om avsikten är att det skall vara förenat med ensamrätt. Det kan inte anses förenligt med god fastighetsmäklarsed att använda sig av formuleringar som lämnar tolkningsutrymme på så väsentliga punkter. Villkoret uppfyller således inte det krav på tydlighet som kan ställas på ett avtal med en konsument.

Vad gäller villkoret om 14 dagars skriftlig uppsägningstid konstaterar Fastighetsmäklarnämnden att det krav på skriftlighet som fastighetsmäklarlagen uppställer i fråga om uppdragsavtalet riktar sig enbart till mäklaren. För uppdragsgivaren finns inte något motsvarande krav uppställt för mellanhavanden med mäklaren. Det får därför anses oskäligt att i ett uppdragsavtal med en konsument ställa krav på skriftlighet från konsumentens sida.

Punkt E.

Fastighetsmäklarnämnden utgår vid sin bedömning från att avsikten varit att avtalsvis reglera mäklarens rätt till skadestånd i ett sådant läge där säljarens vägran inte kan uppfattas på annat sätt än att den innefattar en uppsägning av avtalet med mäklaren. Det får dock förutsättas att den som ingår ett uppdragsavtal med en fastighetsmäklare har för avsikt att sälja sin fastighet. Ett förmedlingsuppdrag medför dock ingen skyldighet gentemot mäklaren att låta sälja objektet.

Eftersom mäklarens rätt till ersättning i normalfallet är en slags "uppskjuten rätt" som inträder endast om det blir ett avtalsslut får mäklaren vanligtvis inte betalt för nedlagt arbete om säljaren inte fullföljer en överlåtelse. Det råder avtalsfrihet i fråga om på vilka grunder mäklaren skall ha rätt till ersättning. Det står därför mäklaren fritt att skriftligt i avtalet förbehålla sig rätten till viss ersättning även om det inte blir någon försäljning. Vid avtal med en konsument bör en fastighetsmäklare emellertid inte vara tillförsäkrad samma vinst som om mäklaren hade fullgjort och genomfört ett förmedlingsuppdrag. Klausulen får därför anses oskälig. Att ingå ett sådant avtal med en konsument står i strid med god fastighetsmäklarsed.

Punkt F.

I ett beslut den 24 januari 2001 (dnr ---) har Fastighetsmäklarnämnden uttalat bl.a. följande beträffande ett likalydande villkor.

2002-11-06:9

Det måste också framhållas att punkten – – – i avtalet, som innebär att säljaren måste garantera att fastigheten är till salu vid visningarna medfört att säljaren kunnat få uppfattningen att hon var tvungen att fullfölja en försäljning. Att använda sig av en sådan formulering måste bedömas som otillbörligt då det faktiskt kan uppfattas som en påtryckning mot uppdragsgivaren eftersom det kan tolkas som en utfästelse att försälja egendomen.

I det nu aktuella förmedlingsavtalet har texten justerats för hand på så sätt att de förtryckta orden "GARANTERA mäklar företaget A" strukits över och ersatts med "se till". Fastighetsmäklarnämnden anser inte att textändringen inneburit att villkoret fått en ändrad innebörd. Nämnden har redan tidigare bedömt formuleringen såsom otillbörlig, något som mäklaren X härmed uppmärksammas på.

Övrigt

Fastighetsmäklarnämnden saknar anledning att ifrågasätta vad mäklaren X uppgett beträffande korrigeringen i köparnas exemplar av objektsbeskrivningen. Vad som i övrigt kommit fram avseende förmedlingen visar inte att mäklaren X skulle ha åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

Påföljd

Till grund för mäklaren Xs förmedlingsuppdrag ligger det avtal som ursprungligen ingicks mellan hennes uppdragsgivare och mäklaren Y. Det avtalet är otydligt utformat och innehåller oskäligen villkor. Genom att överta avtalet har mäklaren X iklätt sig ett självständigt ansvar för avtalets innehåll. Hon kan därför inte undgå att meddelas varning för den otydliga utformningen och de oskäligen villkoren i avtalet.

2002-11-06:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400)

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I september 2001 fick mäklaren X ett uppdrag att förmedla försäljningen av en fastighet. Hon har i samband därmed även förmedlat en fastighet till uppdragsgivaren. Detta köp har därefter återgått. Uppdragsgivaren har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden i ett flertal avseenden riktat kritik mot mäklaren X.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet och tillbakavisat kritiken.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av uppdragsavtal, köpekontrakt m.fl. handlingar rörande de aktuella förmedlingarna. Nämnden har därvid noterat att det uppdragsavtal mäklaren X ingått med anmälaren enligt dateringen undertecknades av parterna den 10 september 2001. Mäklaren X har i sitt yttrande uppgett att hon undertecknade avtalet den 18 september.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vad som framkommit i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Nämnden får dock i fråga om dateringen av uppdragsavtalet framhålla den grundläggande skyldigheten för en mäklare att upprätta juridiska dokument som till alla delar är korrekta och överensstämmer med de verkliga förhållandena.

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

2002-11-06:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares ansvar för uppgifter om fastighet som hör till bostadsförening

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Mäklaren X har förmedlat en försäljning av en andel i en bostadsförening. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har mäklaren X kritiserats för att han lämnat uppgifter om att föreningens fastighet var stambytt.

Mäklaren X har sammanfattningsvis anfört följande. Han marknadsförde lägenheten på sedvanligt sätt bl.a. via Internet i Hemnet, Bovision och Skandia Mäklarnas hemsida med den korrekta uppgiften att föreningen låtit renovera samtliga stammar. I annonser i två dagstidningar har han dock av misstag felaktigt angett att fastigheten var stambytt. En förklaring till misstaget kunde vara att övervakningen till den aktuella lägenheten var nybyggd och att badrummet hade nya stammar. I samband med visning av lägenheten tillhandahöll han de som besökte lägenheten objektsbeskrivning och förvaltningsberättelse med korrekt uppgift om stammarna. Han informerade även besökarna om felaktigheten i annonserna.

Mäklaren X har till sitt yttrande fogat bl.a. objektsbeskrivning och årsredovisning med förvaltningsberättelse för föreningen. I objektsbeskrivningen anges *Föreningen låt renovera samtliga stammar under år 2000*. I årsredovisningen anges *Samtliga avloppsstammar har spolats och kontrollerats under 1999/2000*.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden finner att det är utrett att mäklaren X i tidningsannonser felaktigt har angett att fastigheten var stambytt. Vid visningar har han tillhandahållit en objektsbeskrivning med en uppgift om att stammarna var renoverade, trots att det varit fråga om endast spolning och kontroll. Korrekt information i dessa delar är av stor vikt för spekulantens möjlighet att bedöma fastighetens skick och därigenom även lägenhetens värde. Genom att lämna oriktiga uppgifter har mäklaren X åsidosatt sin

2002-11-06:11

upplysningsskyldighet på ett sätt som medför att han inte kan undgå att meddelas varning.

2002-11-06:11

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

Anmälan

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

Bakgrund

X och Y är inte registrerade i Fastighetsmäklarnämndens register.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har uppgetts att fastigheter har utannonserats till försäljning genom en bokföringsbyrå. Till anmälan har fogats annonser och anbudsunderlag rörande två fastigheter. I dessa anges bl.a. att anbud infordras för kunds räkning och att anbudet skall ges in till byrån.

Y och X har yttrat sig över anmälan. Y är ägare av bokföringsbyrån och X är anställd. De har sammanfattningsvis lämnat följande uppgifter.

Verksamheten består i att utföra bokföringsuppdrag, deklARATIONER och ekonomisk rådgivning. Bokföringskunderna vänder sig ibland till dem när deras fastigheter skall säljas. Något skriftligt uppdragsavtal tecknas inte med kunden. Arbetet består av att hjälpa kunden att upprätta en beskrivning av fastigheten och att annonsera fastigheten i tidningar. De har skickat ut beskrivningar till presumtiva köpare. Vid ett enstaka tillfälle har även annonsering skett på företagets hemsida. Visningarna har skötts av fastighetsägaren. När anbudstiden gått ut får kunden hjälp med att samla anbudet. Kunden kommer sedan till kontoret och går igenom anbudet. För det fall kunden blir intresserad av ett anbud kontaktar kunden själv anbudsgivaren. Är anbudsgivaren också bokföringskund kontaktar de denne eftersom de oftast känner till anbudsgivaren. De hjälper till att upprätta köpekontrakt endast i de fall anbudsgivaren är bokföringskund. Parterna i fastighetsaffären sköter själva transaktionerna i affären. För det arbete som utförs debiteras kunden på samma sätt som för andra uppdrag dvs. genom timdebitering. Sedan 1989 har de vardera haft tre sådana här uppdrag.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

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

Uttrycket förmedla tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa en uppdragsgivare en motpart med vilken denne kan träffa ett avtal om förmedlingsobjektet. Det ställs inte något krav på att förmedlingsverksamheten har resulterat i ett slutfört uppdrag utan det kan vara tillräckligt att vidta t.ex. olika marknadsföringsåtgärder. Förmedlingen sker 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. (Prop. 1994/95:14 s. 72 jmf med prop. 1983/84:16 s. 28).

Med hänvisning till uppgifterna i de annonser och anbudsunderlag som bifogats anmälan finner Fastighetsmäklarnämnden anledning att anta att X och Y verkat som fastighetsmäklare trots att de inte är registrerad hos nämnden.

2002-11-06:12

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklaren lämnat felaktig information om båtplats m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

I två anmälningar till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklaren X för hennes uppgifter om bl.a. en båtplats i samband med en förmedling. Kritiken kommer dels från ägarna till två grannfastigheter, dels från köparna av den aktuella fastigheten.

Ägarna till grannfastigheterna har sammanfattningsvis anfört följande. I beskrivningen av fastigheten på Internet anges att det finns fiskerätt, badbrygga och båtplats. I det servitut som gäller för fastigheten står det ingenting om någon rätt till fiske, båtplats och brygga. De påtalade denna felaktighet redan år 2001 för mäklaren när fastigheten annonserades ut på Internet och informerades om att rättigheten endast avsåg tillträde för bad. Felaktigheterna hade inte rättats till när fastigheten på nytt annonserades ut i juni 2002. De anser att mäklaren X förmedlat fastigheten på felaktiga grunder.

Köparna har sammanfattningsvis anfört följande. De litade på den information som mäklaren X lämnade på sin hemsida, i tidningar och muntligt vid visningen av

2002-11-06:12

fastigheten. Informationen visade sig felaktig och de var inte nöjda med uppgifterna beträffande tillgång till fiskerätt, brygga och båtplats. De ville emellertid inte dra sig ur köpet som därför kom att fullföljas. De ansåg att de skulle kompenseras för att frågan om båtplats inte fått en acceptabel lösning. De krävde 50 000 kr av säljaren som dock endast erbjöd dem 15 000 kr. Detta kunde de emellertid inte acceptera.

Mäklaren X har i sammandrag anfört följande.

Hon tillbakavisar kritiken i sin helhet. Inför upprättandet av objektsbeskrivning inhämtade hon uppgifter från säljaren och ur fastighetsregistret. Av detta register framgick att fastigheten genom inskrivna servitut ägde tillträde till två fastigheter. Säljaren uppgav att det härutöver även fanns tillgång till badbrygga, båtplats och fiskerätt. Hon hade inte anledning att betvivla dessa uppgifter från säljaren som varit permanent bosatt på fastigheten i tolv år.

Efter det att hon annonserat ut fastigheten på Internet blev hon kontaktad av grannar till säljaren som krävde att hon skulle ändra sin marknadsföring. Hon hänvisade till att det av fastighetsregistret framgick att det fanns servitut inskrivna till förmån för fastigheten och att hon angående båtplatsen fått uppgiften av säljaren. Hon vidtog därför inga ändringar i objektsbeskrivningen eftersom hon bedömde att uppgifterna från säljaren och fastighetsregistret var korrekta. Hon vidarebefordrade dock inte okritiskt uppgifterna utan gjorde först en bedömning av riktigheten.

När parterna träffades den 5 juni 2002 för att skriva under köpekontraktet diskuterades innehållet i servituten. Köparna uttryckte, för första gången, att det var ett starkt önskemål att det fanns en båtplats och krävde att säljaren skulle garantera detta skriftligen. Säljaren upplyste att hon fått denna uppgift från tidigare ägare men kunde inte garantera detta skriftligt. Hon uppmanade köparna att avvakta med köpet tills frågan klargjorts. Köparna ville emellertid inte avvakta. Hon föreslog då den klausul som togs in i kontraktet om att köparna kunde dra sig ur köpet den 22 juni om de inte kunde godkänna servituten. Hon åtog sig att beställa underlagen till servitutsavtalen samt att vidarebefordra dessa till köparen. Enligt mail från köparna den 12 juni hade de erhållit underlagen och innehållet i servitutsavtalen. De meddelade att de inskrivna servituten endast innebar tillträde till bad, men att de inte var intresserade av att låta köpet återgå. Köparna kunde mot bakgrund av bestämmelsen i köpekontraktet dra sig ur köpet men gjorde inte detta.

Fastighetsmäklarnämnden noterar följande från dokument som presenteras i ärendet.

I beskrivningen av fastigheten på Internet den 3 juni 2002 anges under rubriken servitut *Förmån: tillträde i ...1:6. ...1:5...Hydroforanl. mm i... 12:1*

.... *Gemensamhetsanläggningar: Brygga kan utnyttjas.* Under rubriken övrigt anges bl.a. ... *Fiskerätt, badbrygga samt båtplats.*

I köpekontraktet den 5 juni 2002 finns bl.a. följande klausul. *Köparen skall senast 2002-06-22 godkänna de inskrivna servituten gällande fastigheten. Servituten skall innefatta tillgång till brygga och båtplats.*

I servitutsavtalet anges följande ...*medgiver ... och kommande ägare av ... eller den familj, som för sommaren bebor nämnda fastighet, att för bad äga tillträde till sjötomten ... n:r 1 och 2 avsöndrad från ... samt ... socken.*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Av utredningen framgår att den aktuella fastigheten endast har servitut i form av rätt till tillträde till två fastigheter för bad. Grannarna har, när fastigheten marknadsfördes 2001, uppmärksammat mäklaren X på att hennes uppgifter om fiskerätt, badbrygga och båtplats enligt deras uppfattning inte var riktiga. Mäklaren X har trots detta inte gjort några ändringar av innehållet i sin beskrivning av fastigheten. Hon har visserligen anfört att hon gjort en bedömning av riktigheten av säljarens uppgifter. Hennes slutsats blev då att hon inte hade anledning att ändra beskrivningen utan kunde lita till säljarens uppgifter. Fastighetsmäklarnämnden finner emellertid att mäklaren X mot bakgrund av grannarnas påståenden och att säljarens uppgifter var obestyrkta borde ha konstaterat att uppgifterna kunde sättas i fråga. Genom att reservationslöst låta uppgiften stå kvar i beskrivningen har hon åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall hon meddelas varning.

2002-11-06:13

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om självinträde

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet i den del det rör mäklaren Y.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en spekulant på en fastighet riktat kritik mot fastighetsmäklaren Xs agerande i samband med förmedlingen av fastigheten.

Mäklaren X vid mäklarfirmen A i L och säljaren av fastigheten ingick den 5 februari 2002 ett uppdragsavtal med tre månaders ensamrätt. Säljaren sade upp uppdragsavtalet att upphöra den 6 maj 2002. Mäklaren X förvärvade säljarens fastighet den 17 maj 2002. Köpekontraktet har upprättats av en fastighetsmäklare vid mäklarfirmen B.

Fastighetsmäklaren Y är kollega till mäklaren X och verksam vid samma mäklarfirma som mäklaren X. Hon har genomfört visning av fastigheten.

Anmälan har anfört följande.

I april 2002 såg hon ett objekt på Internet som hon blev intresserad av. Hon kontaktade mäklarfirmen och en visning utfördes av fastighetsmäklaren Y. Begärt pris var 1 200 000 kr. Mäklaren Y uppgav att det fanns ett bud på 1 000 000 kr. Efter

2002-11-06:13

ytterligare en visning under april gav hon ett bud på 875 000 kr. Mäklaren Y meddelade den 8 maj att huset var sålt och att hon själv kunde ringa till säljaren för vidare upplysningar. Hon hade vid denna tidpunkt fått veta att den andre budgivaren var fastighetsmäklaren X.

Hon kontaktade säljaren som bekräftade att den andre spekulanten var mäklaren X men uppgav att huset inte var sålt. Hon hade därefter ett flertal samtal då hon höjde sitt tidigare bud. Hon kontaktade mäklaren X som dock inte ville tillstå att han var spekulant. Han sade vidare att 875 000 kr var ett skambud men om hon bjöd 950 000 kr så skulle huset kunna bli hennes. Hon kontaktade på nytt mäklaren X. Han vidhöll att han inte var spekulant utan ombud för en inte namngiven person och att han hjälpte till med affären på grund av säljarens ekonomiska situation. Sedermera ringde säljaren och meddelade att han inte längre hade för avsikt att sälja fastigheten. Hon kontaktade mäklaren X som sade att den andre spekulanten gått ned i pris till 950 000 kr och att hon måste lägga ett högre bud för att få köpa. Hon upplyste mäklaren X om att hon hade för avsikt att lägga samma bud men att säljaren nu inte hade för avsikt att sälja fastigheten. Mäklaren X sade att han skall ta kontakt med säljaren. I samband härmed uttryckte hon sin frustration över hur denna affär handlagts. Hon frågade vilken roll mäklaren X haft, dvs. om han var spekulant eller mäklare. Hon fick inga svar på dessa frågor. I juli fick hon veta att mäklaren X registrerats som köpare av fastigheten, att köpeskillingen var 900 000 kr och att säljaren försatts i konkurs.

Mäklaren X har anfört följande.

Han fick uppdraget att sälja fastigheten den 5 februari 2002. Säljaren hade problem med sitt företag och frågade honom om han ville köpa fastigheten. Han har känt säljaren sedan barndomen och ansåg att de först skulle försöka på marknaden för att få ut så mycket som möjligt. Om de inte lyckades sälja lovade han att köpa fastigheten. Han förstår nu i efterhand att detta ställt till med oreda för anmälaren. Han har emellertid inte deltagit i någon budgivning. I sitt sista samtal med anmälaren förklarade han att han lovat säljaren att köpa om ingen annan köpte. Eftersom han då inte hade något uppdrag bad han henne att på egen hand ta kontakt med säljaren. Denne ville emellertid inte sälja till anmälaren. Säljaren valde istället honom som köpare. Orsaken var att säljaren då kunde få bo kvar till dess han hittat en annan bostad. Han beklagar att han inte anmält förvärvet till Fastighetsmäklarnämnden. Han har varit sjukskriven och helt enkelt missat anmälan.

Mäklaren Y har uppgett följande.

Hon är anställd hos mäklarfirmen C men är inte delägare. Mäklaren X fick i uppdrag att sälja fastigheten. Eftersom han varit sjukskriven en tid har hon visat fastigheten för anmälaren.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Mäklaren X

Självintråde

Av förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14 s. 51) framgår att det ligger ett särskilt värde i att mäklaren intar en ställning som opartisk mellanman som båda parter kan ha förtroende för (jfr. 12 §). Vidare sägs det att det med fog kan ifrågasättas om en mäklare har möjlighet att leva upp till rollen som opartisk mellanman ens vid förmedling av en fastighet som han själv har intresse av att köpa.

Enligt 13 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla. I förarbetena (s. 77) anges att

Förbudet mot att utnyttja ett förmedlingsuppdrag så att mäklaren lämnar rollen som opartisk mellanman för att i stället träda in som uppdragsgivarens motpart innebär att den mäklare som erbjuds att förmedla en fastighet som han själv är intresserad av att förvärva inte kan åta sig ett sådant uppdrag. Han måste direkt avböja det erbjudna uppdraget. Med hänsyn till det intresse som bär upp regeln skulle det strida mot god mäklarsed om mäklaren, innan han gett tillkänna sitt eget intresse, skulle utnyttja situationen till att gå in i diskussioner med säljaren om villkoren för försäljningen och liknande frågor. Mäklaren bör därför omedelbart redovisa skälen för att han inte kan åta sig uppdraget. Mäklaren bör hantera situationen på det beskrivna sättet inte bara när han är helt klar över sitt intresse av att själv förvärva säljarens fastighet utan i alla situationer där han känner på sig att han under vissa förutsättningar kan komma att bli intresserad av ett förvärv för egen del. Inte heller i situationer av det senare slaget kan nämligen mäklaren - om han åtar sig uppdraget - förväntas leva upp till den opartiska ställning som hans uppdragsgivare har rätt att vänta sig.

Mäklaren X har anfört att utgångspunkten var att testa marknaden och köpa fastigheten om någon annan spekulant inte visade intresse för fastigheten. Fastighetsmäklarnämnden finner att det inte kan vara förenligt med god mäklarsed att åta sig ett förmedlingsuppdrag med denna utgångspunkt. Det får anses strida mot 13 § att åta sig ett uppdrag om mäklaren kan ha ett eget intresse av fastigheten och kan tänkas bli spekulant. Förseelsen motiverar i sig en varning.

Anmälningsskyldigheten

Om en fastighetsmäklare förvärvar en fastighet som han före förvärvet haft i uppdrag att förmedla skall han enligt 13 § fastighetsmäklarlagen genast anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarnämnden. Av förarbetena (s. 52) framgår att anmälningsskyldigheten infördes för att förhindra att förbudet mot självintråde skulle kringgås.

Mäklaren X förvärvade fastigheten den 17 maj 2002. Fastighetsmäklarnämnden har informerats om köpet först i samband med den kritik som anmälaren riktat mot honom. Genom att mäklaren X inte anmält förvärvet till Fastighetsmäklarnämnden har han åsidosatt en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar i sig varning.

Påföljd

Mäklaren X har agerat i strid med 13 § fastighetsmäklarlagen. För detta skall han meddelas varning.

2002-11-06:14

Mäklaren Y

Det har inte framkommit något som visar att mäklaren Y agerat i strid med god fastighetsmäklarsed.

2002-11-06:14

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om kravet att vara verksam som fastighetsmäklare för att få vara registrerad

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklaren X registrerades som fastighetsmäklare den 11 juni 2001.

Fastighetsmäklarnämnden har initierat ett tillsynsärende mot mäklaren X i syfte att ta reda på om hon är verksam som fastighetsmäklare.

Mäklaren X har anfört bl.a. följande. I nuläget är hon inte verksam som fastighetsmäklare. Hon har dock för avsikt att under våren 2003 starta en verksamhet som mäklare och har anmält sig till en auktorisationskurs i ekonomi och skatter under november 2002.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 6 § första stycket 4 fastighetsmäklarlagen föreskrivs att en förutsättning för registrering är att ha för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare. I lagens förarbeten (prop. 1994/95 s. 36) anges följande.

En del av dem som i dag är registrerade är inte alls yrkesverksamma eller verksamma i endast blygsam omfattning. Det finns knappast några skäl för att den som inte avser att verka som fastighetsmäklare skall ha rätt att bli registrerad. En sådan ordning skulle i själva verket motverka lagens syfte eftersom den skulle ge möjlighet att starta eller återuppta verksamhet lång tid efter den teoretiska utbildningen. Det bör därför som en formell förutsättning för registrering införas ett uttryckligt krav på att den sökande avser att vara verksam som fastighetsmäklare. Liksom enligt 1 § bör verksamheten ha en omfattning som innebär att den kan anses yrkesmässig. Som flera remissinstanser anför kan det vara svårt att avgöra en sökandes avsikt att vara yrkesverksam. Fastighetsmäklarnämnden torde därför ofta få grunda sitt beslut om registrering på vad sökanden själv anför om detta. När det gäller att bedöma omfattningen av redan registrerade fastighetsmäklare är situationen en annan. Då kan en utredning om mäklarens verksamhet tjäna som underlag för bedömningen.

Av utredningen framgår att mäklaren X inte haft några förmedlingsuppdrag sedan hon blev registrerad som fastighetsmäklare. Mäklaren X är enligt egen uppgift inte heller i nuläget verksam som fastighetsmäklare. Det kan därför sättas ifråga om mäklaren X, mot bakgrund av uttalandena i förarbetena, bör vara registrerad. Mäklaren X har emellertid anfört att hon har för avsikt att bli yrkesverksam under

våren 2003. Med hänsyn härtill finner Fastighetsmäklarnämnden att det nu saknas anledning att vidta ytterligare åtgärder i ärendet.

2002-11-19:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om försäljning av egen fastighet i mäklarrörelsen, utformning av uppdragsavtal och objektsbeskrivning, tillhandahållande av boendekostnadskalkyl, utformning av köpekontrakt m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

1. Anmälan

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan avseende mäklaren X. Anmälaren har i sammandrag anfört följande.

Vid försäljningen av sitt eget hus agerade mäklaren X själv som mäklare trots att han gav sken av att det fanns en annan mäklare. I annonsen står det klart och tydligt att en annan person är mäklare. När de ringde upp denne person kom de till mäklaren X. Vid visningen av fastigheten talade han om att det var han som var ägaren. Han var otroligt angelägen om att de skulle skriva under hans köpekontrakt. De hade vissa funderingar varför de bad om ett par dagars betänketid. När de åter besökte fastigheten berättade de att de önskade lägga till vissa saker till kontraktet innan de skrev på. De ville återkomma dagen efter. Mäklaren X förslog att de skulle skriva under det befintliga kontraktet och så skulle han skriva dit tilläggen efteråt. De vägrade. Detta beteende väckte oro och de kontaktade Fastighetsmäklarnämnden. De fick då veta att den personen som stod angiven i annonsen inte var registrerad fastighetsmäklare. De förvärvade aldrig fastigheten.

Anmälaren har bifogat utdrag från Bovision. Där finns bl.a. följande texter. *Kontakta mäklaren för boendekalkyl och ytterligare information om t ex lån och pantbrev. Var vänlig respektera säljarnas önskemål om att boka tid med mäklaren för visning. Klicka på företagsnamnet nedan för att komma vidare till förmedlarens hemsida.* Det företagsnamn som finns angivet är *mäklarföretaget A*. Detta bolag är mäklaren Xs mäklarföretag. Kontaktpersonens (BC) e-post adress anges vara ----.

Mäklaren X har i sammandrag anfört följande.

Han har ägt den aktuella fastigheten, vilken utgjort hans privatbostad sedan 1995. Väl medveten om att han är fastighetsmäklare tog han hjälp av en god vän och bekant, BC, för att få hjälp med försäljningen. BC var verksam som fastighetsmäklare på 70- och 80-talet. Uppdraget utfördes som en ren väntjänst utan ersättning.

2002-11-19:1

Fastigheten annonserades ut i dagspressen av BC under dennes firmanamn. Firman saknar egen hemsida och lät därför mäklarfirmen A ta in objektet på sin hemsida med noga angivande av BC som kontaktperson. De angivna telefonnumrena går båda till BC. Anmälaren har uppenbarligen kontaktat mäklarfirmen A direkt. Eftersom varken anmälaren eller han själv fick tag på BC lät han anmälaren komma till fastigheten för att bese den. Anmälaren informerades omedelbart om att han var ägaren till fastigheten och fastighetsmäklare.

Anmälaren ville att en utomstående fastighetsmäklare som hade försäkring skulle upprätta köpekontrakt. Han gav förslag på ett företag men anmälaren ville själv välja mäklare. Han har såsom ägare till fastigheten enbart visat den och diskuterat priset.

När det gäller frågan om kontraktskrivning är hans minnesbild att något kontrakt inte diskuterades vid första tillfället utan vid senare tillfälle. Han har inte på något otillbörligt sätt försökt få anmälaren att skriva på köpekontraktet. Den angelägenhet som må ha funnits hade sin orsak i att det fanns också andra spekulanter och han ville därför ha besked om anmälaren ville förvärva fastigheten eller inte.

Mäklaren X har till sitt yttrande fogat kopia av köpekontrakt, frågelista, köpebrev, beskrivning av fastigheten samt tidningsannonser jämte korrektur. Köpehandlingarna är neutralt utformade utan någon hänvisning till mäklarfirmen A. Beskrivningen har tagits från Bovision. I annons och korrektur är de angivna telefonnumren desamma som i det utdrag från Bovision som anmälaren bifogat. Under telefonnummer finns logotypen för BCs företag.

2. Särskild granskning

Med anledning av anmälan begärde Fastighetsmäklarnämnden in en förteckning över samtliga avslutade förmedlingsuppdrag under perioden 1 januari 2001 — 28 februari 2002. Från denna förteckning har sex förmedlingsuppdrag valts ut för närmare granskning. Följande noteras från granskningen av de insända akterna.

Parhus T

Objektsbeskrivning

Endast utdrag från Hemnet finns i akten. På detta utdrag saknas uppgift om ägare.

Boendekostnads kalkyl

Boendekostnads kalkyl saknas i akten.

Arvodet

Köpet är villkorat av att köpebrev utfärdas. Köpebrevet har undertecknats den 26 januari 2001. Arvodet har avräknats från handpenningen som redovisats den 27 oktober 2000. Uppdragsavtalet innehåller inget villkor om att arvodet kan lyftas innan villkoret om köpebrev är uppfyllt.

Bostadsrätt D 3 rok

Uppdragsavtal

Uppdragsavtal saknas i akten.

Objektsbeskrivning

Objektsbeskrivning saknas i akten.

Boendekostnadskalkyl

Boendekostnadskalkyl saknas i akten.

Depositionsavtal

I köpeavtalet har antecknats att handpenningen skall deponeras hos mäklaren Xs mäklarforetag till dess köpet inte längre är beroende av villkoret om medlemskap i bostadsrättsföreningen. Köpeavtalet är inte undertecknat av mäklaren X. Något särskilt depositionsavtal finns inte i akten.

Medlemskap i bostadsrättsförening

I akten saknas uppgift om beviljande av medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Bostadsrätt D 2 rok*Objektsbeskrivning*

Endast utdrag från Bovision finns i akten. Uppgift om ägare saknas.

Boendekostnadskalkyl

Boendekostnadskalkyl saknas i akten.

Depositionsavtal

I köpeavtalet har antecknats att handpenningen skall deponeras hos mäklaren Xs mäklarforetag till dess köpet inte längre är beroende av villkoret om medlemskap i bostadsrättsföreningen. Köpeavtalet är inte undertecknat av mäklaren X. Något särskilt depositionsavtal finns inte i akten.

Handpenning

Enligt köpeavtalet skulle handpenning betalas senast den 7 juni 2001. Enligt kvittensen betalades hanpenningen den 14 juni 2001.

Medlemskap i bostadsrättsförening

I akten saknas uppgift om beviljande av medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Fritidshus H*Objektsbeskrivning*

Endast utdrag från Bovision finns i akten. Uppgifter om ägare och pantsättning saknas. Av köpekontraktet framgår att det finns inteckningar i fastigheten.

Boendekostnadskalkyl

Boendekostnadskalkyl saknas i akten.

Villa B*Objektsbeskrivning*

Endast utdrag från Bovision finns i akten. Uppgift om ägare saknas.

2002-11-19:1

Handpenning

Enligt köpekontraktet skulle handpenningen betalas senast den 12 juli 2001. Enligt kvittensen betalades handpenningen ut den 1 oktober 2001. Något särskilt depositionsavtal finns inte i akten.

Boendekostnadskalkyl

Individuellt utformad boendekostnadskalkyl saknas i akten.

Villa H

Uppdragsavtal

Ersättningen till fastighetsmäklaren är angiven exklusive moms.

Objektsbeskrivning

Endast utdrag från Bovision finns i akten. Uppgift om ägare saknas.

Fullmakt

Köpebrevet är för säljarens räkning underskrivet av mäklaren X enligt fullmakt. Fullmakt saknas i akten.

Depositionsavtal

I köpekontraktet har antecknats att kontantlikviden skall deponeras hos Mäklaren Xs mäklarföretag. Kontraktet är inte undertecknat av Mäklaren X. Något särskilt depositionsavtal finns inte i akten.

Mäklararvode

Kvittensen är daterad den 28 februari 2002. I redovisningshandlingen som är daterad den 27 februari anges att arvodet redan erlagts.

Boendekostnadskalkyl

Individuellt utformad boendekostnadskalkyl saknas i akten.

Mäklaren X yttrande

Mäklaren X har fått del av Fastighetsmäklarnämndens noteringar om vad som uppmärksammats vid granskningen. Han har i stort anfört följande.

Parhus T

Objektsbeskrivning

Utdraget från Hemnet är den objektsbeskrivning som tillhandahållits köparen. Numera har han med ägare i beskrivningen.

Boendekostnadskalkyl

Boendekostnadskalkyl finns i objektsbeskrivningen. 99 % av kunderna har redan klart med kalkyl och lån från banken och vill därför ej erhålla kalkyl från honom. Fortsättningsvis gäller personlig kalkyl eller skriftligt avstående från köparen.

Arvodet

Han erhöll ett muntligt godkännande från säljaren för arvodet. Säljaren erhöll resten av handpenningen. Villkoret skall ändras i framtiden ifall arvodet skall erhållas före tillträdet.

Bostadsrätt D 3 rok*Uppdragsavtal*

Uppdragsavtal har funnits men är nu borta. Säljaren kan säkert vidimera.

Objektsbeskrivning

Objektsbeskrivning har köparen erhållit.

Boendekostnads kalkyl

Köparen betalade kontant, men har erhållit uppgift om hyra och drift.

Depositionsavtal

Depositionsavtal skall i framtiden upprättas.

Medlemskap i bostadsrättsförening

Medlemskap har erhållits. Ibland får han endast muntligt besked av föreningen, då köparen får det skriftliga.

Bostadsrätt D 2 rok*Objektsbeskrivning*

Utdraget från Bovision är den objektsbeskrivning som tillhandahållits köparen. Uppgift om ägare är med fortsättningsvis.

Boendekostnads kalkyl

Köparen hade klart med kalkyl från bank och ville inte erhålla ytterligare kalkyl. Avstående från kalkyl skall i fortsättningen stå skriftligen.

Depositionsavtal

Depositionsavtal skall upprättas i särskilt dokument i fortsättningen.

Handpenning

Att handpenningen inkommer senare än avtalat händer ibland. Han brukar kontrollera med banken efter cirka en vecka.

Medlemskap i bostadsrättsförening

Medlemskap är beviljat. Han har en kopia.

Fritidshus H*Objektsbeskrivning*

Utdraget från Bovision är den objektsbeskrivning som tillhandahållits köparen. Uppgift om ägare finns med i fortsättningen. Han har alltid med pantbrev. En miss har skett. Köparen erhöll uppgift om pantbrev.

Boendekostnads kalkyl

Köparen har fått en kalkyl.

2002-11-19:1

Villa B

Objektsbeskrivning

Utdraget från Bovision är den objektsbeskrivning som tillhandahållits köparen. Uppgift om ägare finns med i fortsättningen.

Handpenning

Säljarna ville inte ha ut handpenningen när de tillfrågades utan ville vänta tills hela affären gjorts upp.

Boendekostnads kalkyl

Mäklaren X hänvisar till sina tidigare svar beträffande boendekostnads kalkyl.

Villa H

Uppdragsavtal

Mäklaren X har inte yttrat sig beträffande angivandet av ersättning exklusive moms.

Objektsbeskrivning

Utdraget från Bovision är den objektsbeskrivning som tillhandahållits köparen. Uppgift om ägare finns med i fortsättningen.

Fullmakt

Köparens bank fick fullmakten för lagfartsansökan.

Depositionsavtal

Depositionsavtal skall fortsättningsvis upprättas.

Mäklararvode

Säljaren åkte bort dagen före tillträdet. Han fick plötsligt ta ansvar för säljaren. Fel datum kan ha skrivits i den hast som uppstod.

Boendekostnads kalkyl

Mäklaren X hänvisar till sina tidigare svar beträffande boendekostnads kalkyl.

Av Fastighetsmäklarnämnden inhämtad dokumentation

Fastighetsmäklarnämnden har inhämtat en kopia av den fullmakt som utfärdats för mäklaren X i förmedlingsuppdraget *Villa H*. Fullmakten ger mäklaren X rätt att sälja fastigheten och att underteckna köpehandlingar, uppbära köpeskilling, inteckna fastigheten, pantförskriva och utkvittera pantbrev i fastigheten samt godkänna pantsättning för nya ägarna.

3. Tidigare beslut från Fastighetsmäklarnämnden

I ett beslut den --- meddelade Fastighetsmäklarnämnden mäklaren X varning. Nämnden fann att mäklaren X *vid sidan av sin förmedlingsverksamhet bedrivit handel med fastigheter genom ett bolag som han äger genom ett annat bolag. Vidare har han salubjudit fastigheterna i sin förmedlingsverksamhet. Mäklaren X har således brutit mot 14 § första stycket fastighetsmäklarlagen.*

Fastighetsmäklarnämnden fann vidare att *mäklaren X i sin annonsering visat att han haft för avsikt att förmedla husbyggsatser. Han har alltså kombinerat fastighetsförmedling med förmedling av husbyggsatser och därmed brutit mot 14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen.*

I ett beslut den --- skrev Fastighetsmäklarnämnden av ett ärende rörande mäklaren X. I sin bedömningen påpekade nämnden att den *finner att det är anmärkningsvärt att mäklaren X, som tidigare har blivit varnad för att han handlat i strid med 14 § första och andra stycket fastighetsmäklarlagen, inte ändrade bolagsordningen tidigare samt att han inte varit mer försiktig i sitt sätt att marknadsföra sina tjänster. Det är på sin plats med ett påpekande om att det hör till god fastighetsmäklarsed att mäklaren är tydlig och korrekt i sin marknadsföring.*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Anmälan

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

Av utredningen framgår att mäklaren X medverkat till att marknadsföra sin privatbostad på Internet. Detta har skett på Bovision som enligt informationen på hemsidan är en bostadsportal på Internet. Där anges att *endast fastighetsmäklare och professionella bostadsförmedlare/bolag kan annonser objekt hos oss, ej privatpersoner.* Utformningen av den aktuella marknadsföringen har på intet sätt skilt sig från övriga annonser på Bovision

Fastighetsmäklarnämnden finner det visat att mäklaren X marknadsfört sin privatbostad som ett led i sin mäklarverksamhet. Han har därigenom åsidosatt förbudet mot fastighetshandel. Detta motiverar i sig varning.

Den särskilda granskningen

Uppdragsavtal

Inledningsvis konstaterar Fastighetsmäklarnämnden att enligt 7 § fastighetsmäklarlagen andra stycket är en registrerad fastighetsmäklare skyldig att låta Fastighetsmäklarnämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen. 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 (prop. 1994/95:14 s. 27).

2002-11-19:1

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Bevisbördan för att avtal har upprättats åligger fastighetsmäklaren. Mäklaren X har inte bevarat något exemplar av uppdragsavtalet för förmedlingen av bostadsrätten *D 3 rok*. Fastighetsmäklarnämnden fräntas därmed möjlighet att granska detta dokument. Ett uppdragsavtal är enligt nämndens uppfattning en sådan handling som det ålegat mäklaren X att bevara i enlighet med bestämmelserna i bokföringslagen. Att inte tillse att denna handling bevarats strider mot god fastighetsmäklarsed. Detta motiverar i sig varning.

Mervärdesskatt

I konsumentförhållanden skall fastighetsmäklarens ersättning alltid anges inklusive moms. I uppdragsavtalet avseende *Villa H* har provision angivits exklusive moms. Detta motiverar i sig varning.

Boendekostnadskalkyl

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader, en s.k. boendekostnadskalkyl. Bestämmelsen om en individuellt utformad boendekostnadskalkyl är i princip ovillkorlig och kan frångås endast om köparen uttryckligen avstått därifrån. Det ankommer i så fall på mäklaren att visa detta. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att mäklaren X i de aktuella ärendena inte har tillhandahållit köparna någon boendekostnadskalkyl. Han har inte heller erhållit något avstående från köparna. Genom detta förfarande har han brutit mot en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen och detta motiverar i sig varning.

Objektsbeskrivning

Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den.

Av 18 § 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 avseende som har angetts i 17 § samt uppgifter om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

För *D 3 rok* saknas objektsbeskrivningen i akten. Beträffande övriga objekt utgörs objektsbeskrivningarna av utdrag från Internet. Samtliga beskrivningar saknar uppgift om ägare. För *Fritidshus H* saknas dessutom uppgift om pantsättning. Att inte ha med fullständiga uppgifter i objektsbeskrivningen motiverar i sig varning.

Handpenning

För *D 3 rok*, *D 2 rok* och *Villa H* har överenskommelsen om att handpenningen skall deponeras hos mäklaren tagits in i köpekontrakten för respektive objekt. I ett överlåtelseavtal regleras de villkor för köpet som skall gälla mellan köpare och säljare. Ett avtal om deposition rör emellertid inte bara säljare och köpare utan även den som åtar sig att hålla medlen deponerade. Fastighetsmäklarnämnden har därför i flera

avgöranden framhållit att ett avtal om deposition bör regleras i ett särskilt dokument och inte tas in som en standardiserad fras i överlåtelseavtalet. Om det inte upprättas något separat depositionsavtal bör mäklarens åtagande i vart fall anges och bekräftas av honom i köpekontraktet. Mäklaren X har inte ens undertecknat köpekontraktet.

Enligt köpekontraktet för *Villa B* skulle handpenningen inbetalas senast den 12 juli. Någon skriftlig överenskommelse om deposition av handpenning finns inte. Trots detta vidarebefordrade mäklaren X inte handpenningen förrän den 1 oktober. Enligt 12 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall handpenningen som fastighetsmäklaren har tagit emot utan dröjsmål överlämnas till säljaren, om inte annat överenskommit i särskild ordning. Enligt mäklaren X önskade säljarna vänta med att få ut handpenningen tills hela affären gjorts upp. Fastighetsmäklarnämnden saknar anledning att betvivla hans uppgift om att han förvaltade handpenningen för säljarnas räkning. Han har dock inte uppvisat någon dokumentation beträffande sitt åtagande. När mäklare mottar medel för förvaltning blir han redovisningsskyldig för dessa. Av 12 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen framgår att mäklaren är skyldig att hålla medlen åtskilda från sina egna tillgångar. Mäklaren är också skyldig att göra medlen räntebärande och att utbetala ränta till den som får kapitalbeloppet. Mäklaren skall därför se till att det finns en klar och tydlig överenskommelse om hur och när de deponerade medlen skall utbetalas. Genom att inte upprätta något avtal beträffande sitt åtagande att förvalta handpenningen har mäklaren X brutit mot god fastighetsmäklarsed. Detta motiverar i sig en varning.

Mäklararvode

Enligt 21 § andra stycket fastighetsmäklarlagen har mäklaren rätt till provision endast om avtalet om överlåtelse har träffats genom mäklarens förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren. Av förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14 s. 83 med hänvisning till prop. 1983/84:16 s. 46) framgår att mäklarens provisionsrätt är uppskjuten till dess att sådana omständigheter inträffar, vilka angetts vara en förutsättning för avtalets giltighet.

Köpet av *Villa T* var villkorat av att köpebrev utfärdades. Eftersom det inte avtalats om annan tid för utbetalningen av arvudet för förmedlingen skulle arvudet lyftas först när affären avslutats. Genom att lyfta provisionen, utan att det förelegat någon skriftlig överenskommelse om detta har mäklaren X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Detta motiverar i sig varning.

Fullmakt

Mäklaren X har genom hänvisning till fullmakt för säljarens räkning skrivit under köpebrevet för *Villa H*. Någon fullmakt har inte presenterats för Fastighetsmäklarnämnden. Nämnden har dock inhämtat kopia av fullmakten från inskrivningsmyndigheten. Fullmakten ger mäklaren X rätt att utan några begränsningar sälja och in-teckna fastigheten för säljarens räkning. En så omfattande fullmakt strider mot förbudet i 15 § fastighetsmäklarlagen för mäklaren att företräda köpare eller säljare som ombud. Även om mäklaren X inte utnyttjat fullmakten till fullo utan endast för att underteckna köpebrevet har han dock accepterat en fullmakt som gett honom behörighet att som ombud för säljaren genomföra en försäljning av fastigheten. Detta strider mot god fastighetsmäklarsed och motiverar i sig en varning.

2002-11-27:1

Påföljd

Enligt 8 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid med sina skyldigheter enligt denna lag. Om det kan anses vara tillräckligt, får Fastighetsmäklarnämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning. Är förseelsen ringa, får påföljd underlåtas.

Mäklaren X har genom att marknadsföra sin egna fastighet som ett led i sin mäklarverksamhet brutit mot 14 § fastighetsmäklarlagen. Han har tidigare blivit varnad, beslut den ---, för att han handlat i strid med 14 § första och andra stycket. Vid granskningen av mäklaren Xs förmedlingsuppdrag har Fastighetsmäklarnämnden dessutom i samtliga förmedlingar funnit allvarliga brister i flera olika avseenden som var för sig motiverar varning. Det som ligger honom till last är av så allvarlig art att annan påföljd än avregistrering inte kan komma i fråga.

2002-11-27:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet rörande mäklaren X.

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren Y varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan rörande mäklarföretaget A och i huvudsak mäklaren Y. Anmälaren har uppgett att utifrån uppgifter på företagets hemsida och en hemsida för återförsäljare av typhus tycks mäklaren Y agera både som fastighetsmäklare och som säljare av husbyggnadssatser. Utdrag från hemsidorna har fogats till anmälan.

Mäklaren X har i sammandrag anfört följande.

Han förmedlar endast fastigheter mellan privatpersoner. Han bedriver ingen sidoverksamhet. Han förekommer inte heller som bolagsman vare sig i det företag där han är anställd eller i någon annan rörelseform.

Mäklaren Y har i sammandrag anfört följande.

Han tillbakavisar klagomålen i sin helhet. Han är verksam som fastighetsmäklare i mäklarföretaget A i Ö. Detta företag har kontorsgemenskap med ett företag som förmedlar försäljning av typhus. Han förekommer även som bolagsman i ett handelsbolag vars verksamhet består i att bl.a. bedriva försäljning av nyproducerade småhus. Han bedriver inte handel med fastigheter eller förmedlar egna fastigheter. Förmedlingsverksamheten i mäklarföretaget A sker utan inblandning i verksamheten i det

andra företaget. Verksamhetsgrenarna är separata och skilda från varandra såväl utåt som verksamhetsmässigt.

Vid besök på marknadsplatserna möts besökaren av "Vi på mäklarfirmen A", vilket syftar på de två fastighetsmäklarna mäklaren Y och mäklaren X. Den som inte är intresserad av mäklaren Xs utbud av fastigheter utan vill bygga nytt kan då istället välja "Bygga Nytt" för att sedan "länka" sig fram till en annan hemsida. Någon risk för sammanblandning med mäklarfirmen A föreligger inte. För att kunden skall få information om typhus måste kunden göra ett aktivt val och lämna mäklarfirmen A:s hemsida och sedan länka sig vidare.

Det föreligger inte skäl att anta att han skulle påverkas av ovidkommande intressen på sätt att hans opartiska ställning skulle äventyras. Hans intresse av att låta köpare och säljare nå varandra genom det utbud som mäklarfirmen A förmedlar kolliderar inte på något vis med hans förmedlingsåtgärder i det handelsbolag där han är bolagsman. Det sker ingen försäljning av egna fastigheter eller förmedling av nyproduktion. En kund som kontakter honom gör det antingen därför att kunden är intresserad av de fastigheter som redan finns utbudna till försäljning eller p.g.a. ett intresse för nyproduktion avseende typhus.

Det är riktigt att så länge de olika företagen har gemensam telefonväxel kan han nå på samma telefonnummer oavsett vilket ärende det gäller. Det är planerat för att separata telefonnummer skall installeras. Någon risk för att hans olika yrkesroller sammanblandas föreligger inte av naturliga skäl. Han företar alltid en noggrann analys av kundens önskemål innan han påbörjar diskussion alternativt kopplar han samtalet vidare.

Mäklarfirmen A ansökte den 18 juni 2002 hos Patent- och registreringsverket om nyregistrering då verksamheten skall bedrivas i handelsbolagsform. Bolagsmän utgörs av honom och ett aktiebolag.

Han vill särskilt framhålla att han aldrig mött en kund som varit i villfarelse om hans olika yrkesroller eller missuppfattat vad som förmedlas.

Fastighetsmäklarnämnden noterar följande uppgifter från Patent- och registreringsverkets register.

Den ändrade bolagsformen mäklarfirmen A HB har registrerats hos Patent- och registreringsverket den 14 november 2002.

Mäklaren Y är verkställande direktör för det aktiebolag som är en av bolagsmännen i mäklarfirmen A HB. Aktiebolagets verksamhet består i att *bedriva försäljning och förmedling av fastigheter och småhus inklusive tillbehör. Förvaltning av aktier och andra värdepapper, fastigheter och handel med dessa samt därmed förenlig verksamhet.*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 14 § första stycket fastighetsmäklarlagen anges att en fastighetsmäklare inte får bedriva handel med fastigheter. I andra stycket anges att en mäklare inte får ägna sig

2002-11-27:2

åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare. I förarbetena (prop. 1994/95:14 s. 54) anges som ett exempel på detta en mäklare som samtidigt är agent eller försäljare för en typhustillverkare. I tidigare meddelade beslut har Fastighetsmäklarnämnden uttalat att en registrerad fastighetsmäklare vid sidan av sin yrkesmässiga förmedling av fastigheter i princip inte kan sälja även husbyggnads-satser, utan att därigenom bryta mot förbudet i 14 § andra stycket lag som ovan.

Mäklaren X

Mäklaren X är registrerad fastighetsmäklare och verksam på ett företag som förmedlar fastigheter. Detta företag har kontorsgemenskap med ett företag som förmedlar försäljning av typhus. Fastighetsmäklarnämnden har ingen anledning att betvivla mäklaren Xs uppgift om att han själv uteslutande arbetar som fastighetsmäklare utan inblandning i den verksamheten som bedrivs i samma lokaler. Ärendet skall därför skrivas av vad gäller mäklaren X.

Mäklaren Y

Mäklaren Y är enligt egen uppgift i huvudsak verksam som fastighetsmäklare. Av hans egna uppgifter framgår att han även är verksam i ett företag som förmedlar försäljning av typhus.

På mäklarföretagets hemsida presenteras mäklaren Y som fastighetsmäklare. Från denna sida kan man ”länka” sig vidare till en annan hemsida där han presenteras som försäljare av typhus. Genom att samtidigt vara verksam som fastighetsmäklare och försäljare av typhus agerar mäklaren Y på ett sådan sätt som enligt lagstiftarens mening är ägnat att rubba förtroendet för honom som fastighetsmäklare. Detta motiverar varning.

Mäklaren Y är dessutom verkställande direktör för ett aktieföretag vars verksamhet enligt beskrivningen hos Patent- och registreringsverket skall bestå i bl.a. handel med fastigheter. Detta strider mot förbudet mot fastighetshandel. Även detta motiverar varning.

2002-11-27:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400):fråga om självinträde

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Mäklaren X har i en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden meddelat att hon förvärvat en tredjedel av en fastighet som hon tidigare haft i uppdrag att förmedla. Övriga tredjedelar av fastigheten har förvärvats av dels hennes sambo dels hennes far. Hon har upplyst att fastigheten skall nyttjas av henne och hennes sambo och att hennes far har hjälpt till med finansieringen.

Uppdragsavtalet är daterat den 13 augusti, den skriftliga uppsägningen den 16 augusti, köpekontraktet den 17 augusti och värderingen den 28 augusti.

Mäklaren X har sedan hon förelagts att yttra sig bl.a. om när hon besökte fastigheten första gången och om hon vidtagit några marknadsföringsåtgärder uppgett följande. Hon besökte fastigheten första gången den 13 augusti 2002. När hon fått förmedlingsuppdraget och åkt från fastigheten slog det henne att fastigheten kunde passa henne och sambon. Det var emellertid avgörande att sambon och hennes far var av samma uppfattning. Så snart hon talat med dem sade hon upp uppdragsavtalet och meddelade uppdragsgivaren anledningen till uppsägningen. Hon hade således inget intresse av att förvärva fastigheten då uppdragsavtalet tecknades. Någon marknadsföring av fastigheten genomfördes inte. Säljaren erbjöds en snabb och smidig affär utan visningar. Hon och övriga köpare avstod från att anlita besiktningsmän och bekostade även städning av boningshus och bodar. Dessutom frågade hon om säljaren ville fundera på saken. Denne ansåg att det var en bra lösning och sade sig inte vilja ha ytterligare tid. Hon visste inte att hon borde tvingat säljaren att tänka över försäljningen. Hennes uppsåt har hela tiden varit att göra en för alla parter korrekt affär.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 13 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla. I författningskommentaren till denna bestämmelse (prop. 1994/95 s .77-78) anges följande.

Även om mäklaren vid den första kontakten med en säljare inte har något eget intresse av den fastighet han enligt uppdragsavtalet skall förmedla, kan det naturligtvis av olika skäl inträffa att mäklaren, först sedan han påbörjat ett uppdrag, får ett eget intresse av att förvärva fastigheten. I en sådan situation har han endast två alternativ. Antingen får han hålla tillbaka sitt eget intresse och fullfölja förmedlingsuppdraget i enlighet med avtalet, eller så får han säga upp förmedlingsavtalet och ange sina skäl för det. Det senare alternativet kan vara till nackdel för säljaren därför att försäljningen fördröjs, med det kan också tänkas vara till gagn för säljaren, exempelvis om det till slut visar sig att mäklaren i konkurrens med andra intresserade erbjuder det högsta priset.

När en mäklare valt att säga upp förmedlingsuppdraget kan det inte godtas att han omedelbart tar upp regelrätta förhandlingar med säljaren om ett förvärv. Han skulle då utnyttja sin ställning på ett otillbörligt sätt. Han måste ge säljaren skäligt rådrum att t.ex. anlita en annan mäklare och först därefter agera i konkurrens med andra presumtiva köpare och på lika villkor.

Mäklaren X och närstående till henne har köpt fastigheten dagen efter det att hon sagt upp uppdragsavtalet. Hon har således inte lämnat säljaren tillräckligt god tid att fundera över affären. Mäklaren X har härigenom agerat i strid med 13 § fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning.

2002-11-27:3

2002-11-27:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares skyldighet att vidarebefordra av säljaren lämnad information

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X förmedlade i juli 2002 en villafastighet i V. Fastigheten är belägen ca 200 meter från ett hamnområde. Köparna var inte bosatta på orten.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna kritiserat mäklaren X för att han först i samband med kontraktskrivningen, som skedde genom den ena köparen med fullmakt från den andre, tillhandahöll den frågelista med uppgifter som säljaren hade lämnat till honom redan i mars. I listan stod det att det fanns byggplaner för hamnområdet.

Köparna har i sammandrag uppgett följande.

Mäklaren borde ha gett dem frågelistan redan då de frågade efter information från säljaren. De tror att han medvetet undanhöll information som säljarna gett honom om byggplanerna. Ingen signifikant ny information borde få dyka upp efter det att prisförhandlingen är gjord. I det kontraktsförslag de först fick ta del av (daterat den 26 juni 2002) saknades det hänvisning till någon frågelista under punkten om fastighetens skick. Mäklaren X har efter köpet inte förnekat att han hade fått informationen från säljaren och att han visste att det var byggande på gång framför deras hus. Mäklaren X uppgav att han inte bedömde det som viktig information att förmedla.

Mäklaren X har i huvudsak uppgett följande.

Då han tog in fastigheten för förmedling nämnde säljarna att det fanns byggplaner i hamnområdet, vilket det för övrigt alltid har funnits. De undrade hur de skulle ställa sig till denna omständighet. Han tyckte att de skulle nämna det i frågelistan. Hamnområdet ligger emellertid långt från fastigheten och inga beslut om vad som skulle kunna få byggas var klara.

I prospektet salufördes fastigheten som ett bra läge med närhet till båthamn och bad. Havet syns mycket begränsat från fastigheten. Från andra våningen ser man en flik av havet mellan en grannfastighet och ett träd. Säljaren hade ställt upp en kikare på ben för att om möjligt kunna se havet. Köparna har framfört sina klagomål så att det helt felaktigt framstår som om grannfastigheten skulle bebyggas.

En av köparna kom den 7 juli 2002 till hans kontor tillsammans med sin far för att underteckna kontraktet. Han gick igenom kontraktet och som bilaga fanns bl.a. frågelistan. Efter genomgång med köparen och säljarna läste köparen själv noggrant

igenom kontraktet. Särskild vikt lades vid genomgång av frågelistan. I en punkt hade säljaren lämnat uppgift om eventuella byggplaner i hamnområdet. Hans uppfattning är att köparen mycket väl förstod vad som stod där. Inga följdfrågor ställdes om frågelistan.

Fastighetsmäklarnämnden noterar följande beträffande handlingarna i ärendet. Det finns en av säljarna undertecknad frågelista daterad den 12 mars 2002 och ett utkast till köpekontrakt daterat 26 juni 2002. Utkastet saknar hänvisning till någon frågelista. I ett mail som köparna sänt till mäklaren den 3 juli 2002 anger köparna att de inte blivit upplysta av säljaren om något som kan vara fel men att det vore rimligt att något måste ha upptäckts under de 25 år familjen bott i huset. I köpekontraktet som undertecknades den 7 juli finns den aktuella frågelistan antecknad som bilaga.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Bestämmelsen om mäklarens upplysningsplikt har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till lagen anges att mäklaren måste informera köpare eller säljare om vad han själv vet som är av betydelse i det aktuella fallet. Det innebär att mäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han fått av den ena kontrahenten eller från annat håll (jmf prop. 1983/84:16 s. 37).

Säljarna lämnade på mäklaren Xs inrådan en skriftlig uppgift i en s.k. frågelista om att det fanns byggplaner för hamnområdet. Genom att mäklaren X gav säljarna rådet att i frågelistan lämna uppgiften om byggplanerna måste han ha uppfattat säljarnas inställning vara att de ansåg att köparna borde få denna information. Han borde då även ha insett att det var en information som kunde vara av betydelse för potentiella köpare. Köparna har dock erhållit frågelistan först i samband med köpekontraktets tecknande. Mäklaren X har inte hävdat eller ens antytt att köparna på annat sätt informerats om säljarnas uppgift om byggplanerna. Köparna har således inte haft möjlighet att ta ställning till uppgiften om hamnområdet förrän de skulle skriva under köpekontraktet. Att på detta sätt dröja med att vidarebefordra en uppgift som säljarna bedömt vara av intresse för en köpare måste anses strida mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen kan inte anses ringa varför mäklaren X inte kan undgå att meddelas varning.

2002-11-27:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om bristande behörighet hos ombud vid kontraktskrivning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

2002-11-27:4

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från ägaren till ett antal obebbyggda tomter. Anmälaren gör gällande att fastighetsmäklaren X medverkat till att upprätta falska köpehandlingar avseende fastigheterna och att det enbart var en slump som gjorde att affären inte fullföljdes. Den person som uppträtt som fullmäktig för honom har inte haft i uppdrag att teckna köpekontrakt eller att ta emot handpenning utan enbart att teckna avtal med mäklare för förmedlingsuppdrag. Anmälaren gör vidare gällande att tomterna har sålts till underpris.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och i huvudsak anfört följande.

Under hösten 2001 kom han i kontakt med anmälaren och dennes affärskollega. I början av 2002 återkom kollegan och bad honom att upprätta köpehandlingar avseende försäljningen av tomterna till ett närstående byggbolag. Kollegan uppgav sig inneha fullmakt att företräda säljaren. Mot bakgrund av de tidigare kontakterna och de åtgärder som tidigare vidtagits fanns inte någon anledning för honom att ifrågasätta dennes begäran om att upprätta överlåtelseavtal. Finansiering, lagfart och handläggningen av ärendet i övrigt skulle parterna ordna själva. Han har inte haft anledning att ifrågasätta fullmaktshavarens uppgift om köpeskillingen. Det har inte förelegat någon risk för fastighetens övergång. Då han uppmärksammats på bristerna i fullmaktshavarens behörighet har han medverkat till att affären hävts med stöd av ett separat hävningsavtal. Han har inte agerat oaktsamt eller vårdslöst. Han har inte haft i uppdrag att förmedla fastigheterna utan utfört ett uppdrag av konsultativ art. Mot bakgrund av att han inte haft i uppdrag att tillse att lagfartsöverlåtelse sker eller förvärvstillstånd söks har han inte heller formellt kunnat uppmärksamma de formella felaktigheterna avseende fullmakten. Någon självständig skyldighet att tillse att fullmakten är i ordning har inte förelegat. Han har enbart ansvarat för upprättande av överlåtelseavtal, vilket upprättats i enlighet med instruktion och är i sin ordning enligt formkraven och de skyldigheter som åligger fastighetsmäklare generellt.

Mäklaren X har inkommit med ett intyg från den person som uppträtt som ombud för ägaren till fastigheterna där denne försäkrar att han uppgivit för mäklaren X att han hade fullmakt från ägaren. Ombudet uppger att det sedermera visat sig att den fullmakt som han skriftligen erhållit inte formellt täckte försäljningen av fastigheterna.

Någon skriftlig fullmakt för ägarens ombud har inte getts in i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Mäklaren Xs uppgifter om bakgrunden till försäljningen motsägs inte av vad som framgår av anmälan i ärendet. Fastighetsmäklarnämnden utgår därför från att mäklaren X inledningsvis kontaktats av ägaren till fastigheterna. Nämnden saknar anledning att ifrågasätta mäklaren Xs uppgift om att han anlits för att upprätta ett köpekontrakt.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Detta gäller oavsett om parterna är konsumenter eller ej. Den valda formuleringen är avsedd att framhålla mäklarens skyldighet att iaktta god fastighetsmäklarsed inte bara vid fullgörandet av

de enskilda förmedlingsuppdragen utan även i andra sammanhang när han uppträder i sin yrkesroll (prop. 1994/95:14 s. 76). Det åligger en mäklare att göra erforderliga kontroller av behörighet och befogenhet vad gäller fullmakter (se 2000-11-01:14 i FMNs årsbok för 2000).

När en mäklare åtar sig att upprätta överlåtelseavtal får det anses höra till god sed att mäklaren ser till att avtalsvillkoren blir korrekta och avspeglar parternas vilja men även att övriga formella villkor är uppfyllda.

Vid överlåtelse av fast egendom föreligger, enligt jordabalken 4 kap 1 §, krav på att köpehandlingen underskrivs av säljaren och köparen. En fullmakt att sluta avtal om köp av fast egendom skall vara skriftlig enligt 27 § avtalslagen. Det är ostridigt i ärendet att ombudet saknade uppdrag från ägaren att sälja fastigheterna. Mäklaren X har varken sett till att det förelegat en formellt riktig dvs. skriftlig fullmakt för den person som företrätt säljaren vid överlåtelsen eller kontrollerat om denne över huvud taget haft i uppdrag att sälja fastigheterna. Härigenom har han åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

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

2002-11-27:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares ansvar för att det i samband med underskrift framgår om fullmakt finns

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Två fastighetsägare gav i oktober 2000 mäklaren X uppdraget att förmedla en försäljning av deras fastighet. Senare samma år förmedlade mäklaren X en försäljning av ett område av fastigheten. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljarna riktat kritik mot mäklaren X avseende bl.a. köpekontraktets innehåll och utformning. – Av uppdragsavtalet framgår att detta inte har undertecknats av en av delägarna.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och anfört bl.a. följande. Ena delägaren kunde av hälsoskäl inte underteckna uppdragsavtalet. Delägaren som undertecknade avtalet gjorde klart för honom att denne företrädde även den andra delägaren. Detta kom inte att framgå av avtalet. Förseelsen kan anses som ringa.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Av detta följer att både uppdragsgivaren och mäklaren undertecknar avtalet.

2002-11-27:6

Uppdragsavtalet är undertecknat av mäklaren X och en av fastighetsägarna. När flera gemensamt äger en fastighet måste samtliga delägare underteckna avtalet. För det fall en ägare undertecknar avtalet med stöd av fullmakt från en annan delägare krävs att den förstnämnde skriver under avtalet dels för egen räkning och dels för den som han har fullmakt för. Fastighetsmäklarnämnden erinrar om att förhållandet i sådant fall skall markeras vid undertecknandet av avtalet.

Utredningen i övrigt visar inte att mäklaren X skulle ha handlat mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Med det påpekande som gjorts kan ärendet skrivas av från vidare handläggning.

2002-11-27:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om skriftlig bekräftelse på ett förmedlingsuppdrag uppfyller kravet på god mäklarsed

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X har den 28 maj 2001 förmedlat en försäljning av en jordbruksfastighet. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljarna av fastigheten riktat kritik mot mäklaren X. I anmälan gör säljarna bl.a. gällande att mäklaren X genom deras trångmål betingat sig ett högre mäklararvode än vad som varit avtalat.

Av utredningen i ärendet framgår att ett uppdragsavtal är dagtecknat samma dag som köpebrevet för den aktuella fastighetsaffären. I det skriftliga avtalet anges att uppdraget gäller med ensamrätt i tre månader räknat från dateringen. Vidare innehåller avtalet klausuler om uppsägning, deposition, m.m.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och uppgett bl.a. följande. Förmedlingsuppdraget avsåg en kommersiell fastighet. I samband med tillträdet önskade han att uppdragsavtalet för formens skull skulle dokumenteras skriftligen. Han använde ett databaserat standardavtal vilket stadgade tre månaders ensamrätt. Det skriftliga avtalet har härigenom fått missvisande innehåll, eftersom köpekontraktet redan var undertecknat. Ingen av parterna avsåg eller trodde att avtalets regler om uppdragstid, ensamrätt och uppsägningstid skulle sträcka sig till tiden efter det att köpet hade genomförts.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Mäklaren X har i det skriftliga dokumentet angett felaktig tid för ensamrätten och underlåtit att ange att dokumentet är en bekräftelse på en tidigare muntlig överenskommelse mellan uppdragsgivarna och honom. Fastighetsmäklarnämnden finner därför anledning att påpeka följande.

När ett förmedlingsuppdrag avser en fastighet där uppdragsgivarna är näringsidkare föreligger det ingen skyldighet för en mäklare att upprätta ett skriftligt avtal. För det fall en mäklare efter avtalets ingående ändå väljer att skriftligen bekräfta avtalet skall bekräftelsen innehålla korrekta uppgifter. Vidare är det lämpligt att det i den uppräta- de handlingen anges att det är en bekräftelse på en tidigare överenskommelse. Häri- genom kan risken för en tvist begränsas.

Utredningen i övrigt visar inte att mäklaren X handlat i strid med sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Med det påpekande som gjorts kan ärendet skrivas av från vidare handläggning.

Slutligen vill Fastighetsmäklarnämnden upplysa att det inte ankommer på nämnden att pröva ersättningsanspråk. Sådana anspråk får framställas i annan ordning.

2002-11-27:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling av hyresrätt under ombildning till bostadsrätt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I början av augusti 2001 fick fastighetsmäklaren X i uppdrag att förmedla bostads- rätten till en lägenhet i en fastighet i S. Mäklaren X upprättade en objektsbeskrivning och saluförde bostaden som en bostadsrätt på Internet.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en av ledamöterna i bostadsrätts- föreningens styrelse kritiserat mäklaren X och uppgett att denne försökt förmedla den aktuella lägenheten innan det stått klart att bostaden innehades med bostadsrätt. Anmälaren har bl.a. uppgett att det åsatta priset betydligt översteg den insats som hyresgästen hade att betala vid utköp av bostadsrätten.

Mäklaren X har yttrat sig och anfört följande.

Lägenhetsinnehavaren uppgav för honom att han erbjudits att köpa lägenheten av den nybildade bostadsrättsföreningen och att han räknade med att göra det. Han uppgav att han därefter önskade byta bostaden till en annan bostadsrätt eller hyresrätt med bal- kong och öppen spis. Han tecknade ett uppdragsavtal angående den blivande bostads- rätten och gjorde en objektsbeskrivning med erhållna uppgifter som underlag samt annonserade den på Internet. För att erhålla bekräftelse av erhållna uppgifter skrev han till bostadsrättsföreningens kontaktman. Han fick inget svar och då avbröts marknads- föringen. Eftersom hans förfrågan inte blev besvarad har han inte visat lägenheten. De kunder som kontaktat honom har inte haft erforderligt bytesobjekt. Det är klart att uppdragsgivaren inte kunde bli ägare till bostadsrätten förrän föreningen upplåtit densamma. Att uppdragsgivaren och dennes hustru senare gavs möjlighet att förvärva bostadsrätten ser han som en naturlig rätt för dem. Den av honom påbörjade och avbrutna marknadsföringen kom inte att stämma med de verkliga förhållandena

2002-11-27:8

tre månader senare. Han avbröt sitt engagemang på grund av avsaknaden av uppgifter och kontakt från föreningen. Av någon anledning tycks upplåtelseavtalet vara upprättat i efterhand.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Av handlingarna i ärendet framgår att samtliga hyresgäster i fastigheten i slutet av maj 2001 erbjöds att mot en insats i bostadsrättsföreningen förvärva sina lägenheter med bostadsrätt. I skrivelsen informerades om att upplåtelseavtal skulle undertecknas i bank den 20 juni 2001 och att tillträdet var beräknat till den 28 juni 2001.

Mäklaren X åtog sig skriftligen genom uppdragsavtal daterat i början av augusti 2001 att förmedla försäljning av bostadsrätten till den nu aktuella lägenheten. Det framgår av ett upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen som är dagtecknat den 7 januari 2002 att uppdragsgivaren och dennes hustru tillträdde bostadsrätten med hälften vardera först i slutet av december 2001.

Då mäklaren X i augusti åtog sig förmedlingsuppdraget och då han marknadsförde lägenheten som en bostadsrätt, var den i själva verket fortfarande upplåten med hyresrätt. Mäklaren X har sålunda, på uppdrag av en hyresgäst, felaktigt marknadsfört en hyreslägenhet som en bostadsrätt. Som fastighetsmäklare är mäklaren X skyldig att kontrollera upplåtelseform, ägarförhållanden och pantsättningsförhållanden. Det har han inte gjort. Mäklaren X förseelse medför att han skall meddelas varning.

2002-11-27:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens upplysningsplikt m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Köparen av en bostadsrätt har kritiserat mäklaren X för att han inte lämnat information om en vattenskada som tidigare drabbat den lägenhet som mäklaren X förmedlat. Anmälaren anser vidare att mäklaren X medverkat till att säljaren lämnat oriktiga uppgifter i den s.k. frågelistan som bifogats köpekontraktet. Tre månader efter köpet uppstod en ny vattenskada som, enligt anmälaren, hade sin grund i samma brist som den tidigare skadan. Enligt anmälaren var det en tilluftskanal som förorsakade frysskador på ett vattenrör. Anmälaren anför att om mäklaren X hade informerat om orsakerna till vattenskadan hade det varit möjligt för henne att vidta lämpliga åtgärder.

Mäklaren X har inkommit med yttrande och tillbakavisat kritiken.

Vid förmedlingen uppmanade han säljaren att fylla i en särskild frågelistan. Säljaren upplyste honom om att hon tidigare haft en vattenläcka i badrummet och att skadan åtgärdats av försäkringsbolaget. Det fanns inte någon anledning att misstänka att

försäkringsbolaget inte åtgärdat skadan och orsaken till den. Han ansåg inte att detta var en uppgift som behövde tas med i frågelistan. Det fanns inte någon avsikt att dölja något för köparen. Frågelistans funktion är att säkerställa att säljaren lämnar väsentlig information till köparen om objektet. Det är dock inte möjligt att redovisa alla åtgärder som vidtagits i lägenheten.

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 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 bl.a. verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen.

Bestämmelserna om mäklares omsorgs- och upplysningsplikt har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Det åligger en mäklare bl.a. att vidarebefordra uppgifter han har fått av den ena kontrahenten eller från annat håll (prop. 1984/85:14 s. 14 och 37).

Det är ostridigt att mäklaren X kände till att den aktuella lägenheten tidigare drabbats av en vattenskada. Detta får anses utgöra en viktig upplysning för var och en som köper lägenhet, oavsett om försäkringsbolaget avhjälpt felet. Mäklaren X borde ha insett vikten av att denna information tydligt presenterades för intresserade spekulanter. Genom att underlåta att lämna adekvata upplysningar om den aktuella lägenheten har mäklaren X åsidosatt sina skyldigheter enligt 16 § fastighetsmäklarlagen. Dessutom har mäklaren X medverkat till att säljaren lämnat felaktiga eller i vart fall ofullständiga upplysningar om lägenheten i frågelistan. På detta sätt har han brutit i sin omsorgsplikt mot såväl köpare som säljare i samband med förmedlingen. För detta skall han meddelas varning.

2002-12-11:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift i objektsbeskrivning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en fastighet riktat kritik mot mäklaren X. De har anfört bl.a. följande. De köpte hösten 1999 fastigheten genom mäklaren X. Enligt henne var huset byggt någon gång vid förra sekelskiftet av en tegelmästare som hade sitt arbete i ett då närliggande tegelbruk. Enligt

2002-12-11:1

mäklaren Xs muntliga beskrivning skulle husets stomme bestå av tegelväggar utvändigt beklädda med träpanel. Även av objektsbeskrivningen framgick att husets stomme bestod av tegel och trä. I samband med renovering av fastigheten upptäcktes att det inte fanns något tegel i stommen utan att den bestod av halmblandad lera som när den utsattes för väta blev till en sörja som de kunde gräva ut med händerna. Det har därefter visat sig att säljaren informerade mäklaren X om att stommen bestod av soltorkat tegel och trä. Detta har mäklaren X uppfattat som vanligt bränt tegel och förmedlat denna missuppfattning såväl muntligt som i objektsbeskrivningen. Om de vid köpetillfället blivit upplysta om att det i stommen ingick soltorkat tegel, som de aldrig tidigare hört talas om, hade de inte köpt fastigheten.

Anmälarna har bifogat objektsbeskrivning och ett utlåtande över besiktning. I objektsbeskrivningen anges att stommen är av trä/tegel. I besiktningens utlåtandet anges följande beträffande byggnadssättet.

Ytterväggstomme är av 6" fyrkanttimmer, c-c ca 1,5 m, med horisontella tvärreglar. (Verifierat vid rivning av gavelvägg vid tillbyggnad). Snedstagning utförd endast i vindsplanet i stommens övre del.

Fyllning mellan väggstolpar utgörs av halmblandad lera, som formats till block med storlek som vanligt murtegel. Materialet är i torrt tillstånd fast och poröst, och går ganska lätt att med handkraft smula sönder.

Invärdig beklädnad utgörs av halmblandad lera som klenats på blocken och stolparna. (Lerklining).

Innerväggar har timmerstomme med blockfyllning som ovan, lerklining på båda sidor.

På lerklining är tapetserat i många lager.

Mellanbjälklag av timmerstomme, spånfyllning på vinden. Innertak lerklining, som kriderats (flera lager).

Mäklaren X har i ett yttrande anfört bl.a. följande.

Vid intagning av fastigheten fick hon berättat för sig att stommen bestod av tegel (soltorkat tegel). Hon har dålig kännedom om hur tegel tillverkas och reflekterade inte över begreppet soltorkat tegel som hon uppfattade som vilket tegel som helst. Detta gjorde uppenbarligen både säljare och köpare eftersom det muntligen togs upp vid kontraktsskrivningen. De gick igenom allt som rörde fastigheten. Ingen ifrågasatte eller funderade över att soltorkat tegel kunde vara något annat än vad vi normalt avser med tegel. Uppgiften att teglet var soltorkat berättades även muntligen vid visningar utan att någon ifrågasatte att det inte skulle vara "vanligt tegel".

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Bestämmelsen har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Av förarbetena (prop. 1983/84:16 s. 37 - 38) framgår att mäklaren har en allmän

upplysningsskyldighet som innebär att han måste informera köpare och säljare om vad han själv vet och som är av betydelse i det aktuella fallet. Vilket i sin tur innebär att mäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han har fått från den ene kontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av sådana uppgifter innan han vidarebefordrar dem. Mäklaren får inte okritiskt förmedla påståenden av säljaren rörande fastighetens skick. Han har dock inte någon skyldighet att mera ingående undersöka fastighetens 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.

I 18 § fastighetsmäklarlagen anges bl.a. att objektsbeskrivningen skall innehålla en uppgift om byggnadssätt. Även denna bestämmelse har överförts från lagen om fastighetsmäklare. I förarbetena (s. 40) anges att byggnadssättet i de flesta fall kan anges genom en mer allmän beskrivning samt att mäklaren i de flesta fall kan få de behövliga uppgifterna från säljaren. Om omständigheterna inte ger anledning till annat, bör han ha rätt att lita på att de är korrekta.

Mäklaren X har av säljaren fått uppgiften att stommen bestod av soltorkat tegel. Även om detta inte stämmer med den uppgift om fastighetens byggnadssätt som redovisats i besiktningsutlåtandet anser Fastighetsmäklarnämnden att mäklaren X med hänsyn till byggnadens ålder och övriga omständigheter inte haft anledning att ifrågasätta säljarens uppgift.

Mäklaren X har dock inte redovisat säljarens uppgift om soltorkat tegel i objektsbeskrivningen utan nöjt sig med begreppet tegel. Fastighetsmäklarnämnden får framhålla vikten av att en mäklare korrekt återger säljarens uppgifter om fastigheten, om det inte finns skäl för mäklaren att ifrågasätta riktigheten av uppgiften. Med detta påpekande kan ärendet skrivas av.

2002-12-11:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om marknadsföring av ett bygg- och måleriföretag i objektsbeskrivning m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X förmedlade en bostadsrätt i S. I samband med visningen i maj 2002 fick köparen en objektsbeskrivning och en lägenhetsritning. Objektsbeskrivningens baksida bestod av reklam för ett entreprenadföretag där det angavs att företaget hade många års erfarenhet inom bygg- och måleribranschen och att man

2002-12-11:2

garanterades ett förstklassigt arbete av god kvalitet till ett bra pris om man valde att anlita företaget.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen, som anlitat entreprenadföretaget, ifrågasatt vilket ansvar en mäklare har för de uppgifter och rekommendationer som denne lämnar i samband med en förmedling. Anmälaren är missnöjd med entreprenören. Anmälaren har vidare uppgett att lägenhetsritningen inte avsåg den överlåtna lägenheten och att lägenhetsarean inte är 54 kvm, vilket anges i objektsbeskrivningen.

Anmälaren har uppgett följande.

Vid försäljningen gjorde mäklaren X muntlig och skriftlig reklam för en viss entreprenör som särskilt kvalificerad och lämpad för lägenhetsrenovering. På den rekommendationen valde han entreprenören. Entreprenören har åstadkommit en vandalisering av lägenheten och förstört tillhandahållen utrustning. I ett besiktningsutlåtande från en oberoende besiktningsman har denne i ett protokoll underkänt arbetena på mer än etthundra punkter.

Mäklaren X har i huvudsak anfört följande.

Reklamen överlämnades inte separat. Reklamen var kopierad på baksidan av objektsbeskrivningen. Beskrivningen innehöll även planlösning, en preliminär boendekostnads kalkyl samt hela årsredovisningen för 2001. Reklamen kopierades med i objektsbeskrivningen av den anledningen att många köpare undrar över kostnaden för förändringar i en bostad som de tänker köpa. Han kan inte bedöma vad olika reparationer kostar. Köparen kan själv ringa och få en preliminärkostnad för olika reparationer. Det gör att köpare lättare och snabbare kan avgöra om de vill köpa bostaden eller inte. Han vet många som har ringt entreprenören i samband med försäljning av villor med renoveringsbehov och det har hjälpt köparen att bestämma sig för om ett köp är intressant eller inte. Han är aldrig med vid upphandlingar och bokningar av tider eller på annat sätt som kan påverka köparen att anlita entreprenören. Givetvis behöver man inte anlita entreprenören på grund av att man haft kontakt med denne. Det finns inga ekonomiska ersättningar eller andra kopplingar mellan honom och entreprenören.

Lägenhetsritningen är hämtad från stadsbyggnadskontoret. Det finns bara den ritningen på kontoret, ingen separat planritning finns för det översta planet (där den aktuella lägenheten är belägen). Skillnaden är att det inte finns någon "klack" på övre våningsplanet utan i stället finns det en större balkong. I övrigt är det samma planlösningar.

I objektsbeskrivningen står det att boarean är föreningens information. Uppgiften är hämtad från ett utdrag från lägenhetsregistret som översänts av förvaltaren. Köparen fick vid kontraktskrivningen en kopia av utdraget.

Fastighetsmäklarnämnden noterar att den aktuella marknadsföringen finns på objektsbeskrivningens baksida, som utgörs av enbart denna reklam.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Marknadsföringen av bygg- och måleriföretaget

Den objektsbeskrivning som mäklaren X har tillhandahållit innehåller marknadsföring av ett entreprenadföretag. I kommersiell verksamhet är det vanligt att företag avtalar om utrymme i foldrar och annat skriftligt material hos andra företag. Det kan inte anses strida mot god fastighetsmäklarsed att även mäklare tillhandahåller reklamutrymme. Det är dock viktigt att det tydligt framgår att det är fråga om reklam och inte faktaupplysningar. Att en mäklare lämnar upplysningar till köpare och spekulanter om hantverkare eller andra som tillhandahåller tjänster av intresse i samband med överlåtelser behöver i regel inte heller ifrågasättas. I en mäklares uppdrag ingår det bl.a. att ställa sin sakkunskap till parternas förfogande. Det är oundvikligt att mäklarens upplysningar uppfattas innehålla ett visst mått av rekommendation. Det får därför anses vilseledande och strida mot god fastighetsmäklarsed att upplysa om eller hänvisa till en näringsidkare om mäklaren känner till att denne brister i sin yrkesutövning. Det har dock inte framkommit några uppgifter om att det funnits någon kritik mot entreprenören som mäklaren X vetat om eller bort ha känt till.

När en mäklare hänvisar till eller på annat sätt lämnar uppgift om en annan näringsidkare är det viktigt att det sker på ett sådant sätt att mäklarens roll som opartisk mellanman utan egenintressen inte kommer att ifrågasättas. Om en mäklare har ett eget ekonomiskt intresse av att förmedla en annan näringsidkares tjänst uppstår betydande trovärdighetsproblem vad gäller förmågan att sköta anförtrodda uppdrag utan att förmedlingsarbetet påverkas av ovidkommande hänsyn (jfr. förarbetena till fastighetsmäklarlagen prop. 1994/95:14 s. 46). Mäklaren får därför inte ta emot någon ersättning som är direkt kopplad till att mäklarens kunder sluter avtal med den näringsidkare som mäklaren hänvisar till. Vilken samarbetsform och vilka ekonomiska intressen som kan finnas mellan mäklaren X och den aktuella entreprenören är inte känt för omgivningen. Det finns dock inget i utredningen som motsäger mäklaren Xs uppgifter om att några ekonomiska ersättningar inte finns mellan honom och entreprenören. Det har inte heller framkommit några uppgifter som visar att det finns sådan koppling mellan dem att mäklaren Xs roll som opartisk mellanman kan ifrågasättas.

Marknadsföringen av entreprenadföretaget finns på objektsbeskrivningens baksida. I fastighetsmäklarlagen anges vissa uppgifter som är obligatoriska i en objektsbeskrivning. Härigenom har köparen tillförsäkrats en rätt att erhålla sådana uppgifter om objektet som anses särskilt viktiga och relevanta. Det finns dock inget i lagen som säger att en objektsbeskrivning måste begränsas till att innehålla endast dessa uppgifter. Mäklaren kan därför lämna ytterligare upplysningar om objektet eller upplysa om annat i objektsbeskrivningen. Det är dock viktigt att sådana upplysningar inte tar sådant utrymme eller har sådan utformning eller sådant innehåll att de obligatoriska uppgifterna blir svårtillgängliga eller otydliga. Om det i objektsbeskrivningen ges utrymme för reklam är detta ännu viktigare. Risken för att mäklarens objektivitet kan komma att ifrågasättas blir då också större än om marknadsföring av tjänster och annat lämnas i separata handlingar. Fastighetsmäklarnämnden anser att det av placeringen och utformningen av den aktuella marknadsföringen klart framgår att det rör sig om reklam och att den inte försvårar för köparen att tillägna sig de obligatoriska uppgifterna.

2002-12-11:3

Boarean

Den uppgift om boarean som mäklaren X redovisat har han fått från fastighetsförvaltaren. Det har inte framkommit något som visar att han haft anledning att ifrågasätta uppgiften. Det finns inte heller någon annan uppgift än köparens att boarean skulle vara felaktig.

Planritningen

Av mäklaren Xs egna uppgifter framgår att han var medveten om att planritningen inte avsåg den förmedlade lägenheten samt att lägenhetens planlösning var annorlunda än den redovisats i objektsbeskrivningen. Han har sålunda lämnat felaktig information i detta avseende. Avvikelsen är dock uppenbar för den som beser lägenheten. Enligt mäklaren X har köparen vid två tillfällen sett lägenheten. Förseelsen kan därför betraktas som ringa.

Ansvar för entreprenadens utförande

Som framgår av vad som anförts ovan är en mäklare i princip oförhindrad att rekommendera produkter och tjänster som mäklaren har erfarenhet av. En rekommendation innebär inte i sig att mäklaren bär ett ansvar för själva produkten eller hur tjänsten utförs. För att en mäklare skall kunna göras ansvarig måste det föreligga en garanti eller utfästelse från mäklarens sida eller att mäklaren lämnat vilseledande uppgifter. Det finns inte något som tyder på att mäklaren X hade anledning att ifrågasätta företagets kompetens eller seriositet eller att han mot bättre vetande rekommenderade företaget. Något ansvar för entreprenadens utförande kan enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning inte läggas på mäklaren X.

Med de påpekanden som gjorts finner Fastighetsmäklarnämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

En ledamot är skiljaktig vad avser motiveringen och anför följande. Tredje stycket i Fastighetsmäklarnämndens bedömning skall lyda "Marknadsföringen av entreprenadföretaget.....endast dessa uppgifter. Det får dock anses olämpligt att upplåta reklamutrymme i en obligatorisk handling, i detta fall objektsbeskrivningen". I övriga delar är jag ense med majoriteten.

2002-12-11:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om lämpligheten av att en mäklare förmedlar en fastighet som ägs av en kompanjon

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en företrädare för en bostadsrättsförening. I anmälan uppges att en person köpt en lägenhet i föreningen genom fastighetsmäklaren X. En förutsättning för att personen skulle godkännas som

medlem i föreningen var att han bosatte sig i lägenheten. I stället lät köparen reparera lägenheten och lämnade den åter till försäljning hos mäklaren X. Säljaren har under den tid han innehaft lägenheten blivit kompanjon med mäklaren X. Styrelsen framför i protokoll den 12 augusti 2002 kritik mot mäklaren X som man anser har medverkat till en affär i spekulativt syfte.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och anfört i huvudsak följande.

Han och kompanjonen är lika stora delägare i det aktiebolag där fastighetsmäklarverksamheten bedrivs. Kompanjonen är inte mäklare och ägnar sig inte åt fastighetsförmedling utan verkar som affärsutvecklare. Han kom första gången i kontakt med sin nuvarande kompanjon i samband med ett förmedlingsuppdrag för en anhörig till denne. Nästa gång de träffades var i samband med försäljningen av den nu aktuella lägenheten. Lägenheten var i behov av totalrenovering. Överlåtelseavtal tecknades den 12 februari 2002 med tillträde den 27 mars 2002. Priset uppgick till 1 750 000 kronor. Kompanjonen blev delägare i företaget den 27 maj 2002. I avvaktan på att lägenheten blev färdigställd bodde kompanjonen kvar i sin bostad. Under renoveringsarbetet insåg familjen att bostadsområdet inte var barnvänligt och att man förhastat sig. Dessutom hade bostadsrättsföreningens ordförande lämnat påpekanden om kompanjonens sätt att renovera. Situationen upplevdes som olustig. Han tog därför kontakt med personer som tidigare varit spekulanter på lägenheten och överlåtelseavtal tecknades med dessa den 9 juli 2002. Priset för lägenheten var då 2 675 000 kronor. Han bedriver inte handel med fastigheter. Det föreligger inte något förbud i fastighetsmäklarlagen mot att förmedla försäljningen åt en närstående. Länsrätten har i ett tidigare beslut funnit att fastighetsmäklarlagen inte var tillämplig i liknande situation. Han har utfört sitt förmedlingsuppdrag med omsorg och behållit sin objektivitet och uppträtt som en opartisk mellanman vid uppdragets utförande. Samtliga parter har varit nöjda med hans förmedlingsinsatser. Han har inte ägnat sig åt förtroenderubbande verksamhet. Eftersom den första försäljningen genomfördes innan köparen blev hans kompanjon har han inte förmedlat till närstående.

Enligt den objektsbeskrivning som avser kompanjonens försäljning och som mäklaren X bifogat sitt yttrande var den aktuella lägenheten "exklusivt totalrenoverad". I det förmedlingsuppdrag som tecknats mellan mäklaren X och dennes kompanjon den 25 juni 2002 finns villkor om att arvodet skall vara 0 kronor men att uppdragsgivaren skall betala ersättning för mäklarens utlägg avseende annonskostnader. Av det ändringsbevis från Patent- och registreringsverket som mäklaren X inlämnat i ärendet beträffande mäklarföretaget framgår att ny bolagsordning antogs den 16 april 2002. Registreringsdatum för nya uppgifter avseende bl.a. firma, verksamhetens syfte och styrelse är den 27 maj 2002. Bolagets syfte är att förmedla bl.a. villor, bostadsrätter, fritidshus och tomter samt idka därmed förenlig verksamhet. Mäklaren Xs kompanjon är styrelseledamot och mäklaren X själv är suppleant i bolaget.

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.

2002-12-11:4

Enligt 13 § samma lag får en fastighetsmäklare inte köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla. Mäklaren får inte heller förmedla en fastighet till någon sådan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672). I 14 § fastighetsmäklarlagen föreskrivs att en mäklare 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 som mäklare.

I lagens förarbeten anförs att det ligger ett särskilt värde i att mäklaren intar en ställning som en opartisk mellanman som båda parter kan ha förtroende för. 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 (prop. 1994/95:14 s. 51 och 79).

Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut den 16 oktober 2002 (dnr ---) uttalat att det inte är förenligt med fastighetsmäklarlagen att en mäklare förmedlar försäljningen av en fastighet som ägs av en kompanjon till honom i mäklarföretaget. 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.

Av Mäklaren Xs uppgifter i ärendet framgår att hans kompanjon blev delägare i företaget i maj 2002, drygt tre månader efter det att kompanjonen köpt den lägenhet som mäklaren X haft att förmedla. Fastighetsmäklarnämnden anser att det inte finns grund för att kritisera mäklaren X för denna förmedling.

Vid den efterföljande försäljningen får uppdragsgivaren, i egenskap av delägare i mäklarföretaget, anses ha en väsentlig gemenskap med mäklaren X, grundad på andelsrätt eller därmed jämförligt ekonomiskt intresse och omfattas av närståendebegreppet i 4 kap. 3 § konkurslagen. Mäklaren Xs agerande är ägnat att rubba förtroendet för honom som mäklare. Genom att åta sig det aktuella förmedlingsuppdraget har mäklaren X åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

2002-12-11:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400) fråga om mäklares skyldighet att vidarebefordra av säljaren lämnad information m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från personer som varit spekulanter på en fastighet som mäklaren X haft i uppdrag att förmedla. I objektsbeskrivningen fanns en uppgift om att torpargrunden var inredningsbar. Anmälarna har kritiserat mäklaren X för att vissa brister i fastigheten inte redovisats i

objektsbeskrivningen. Säljarnas uppgifter om brister i dräneringen fanns upptagna i en s.k. frågelista. Listan presenterades först i samband med den besiktning av fastigheten som spekulanterna betalade för.

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

Det vitsordas att säljarna i frågelistan angivit att man haft problem med inträngande markfukt i källarplanet på grund av dräneringens placering och att frågelistan förevisats för anmälarna först inför deras besiktning. Det bestrids att detta skulle innebära att han åsidosatt sina skyldigheter som mäklare. Även om han i och för sig varit skyldig att informera anmälarna om bristen är det inte sagt att han var skyldig att föra in uppgiften i objektsbeskrivningen. Den tillhandahållna objektsbeskrivningen innehåller samtliga moment som skall finnas där. Informationen har lämnats till anmälarna. Fastighetsmäklarlagen föreskriver inte annat än att information skall lämnas "före förvärvet". Genom att se till att information om kända brister lämnades i samband med en av anmälarna genomförd besiktning har han iakttagit föreskrifterna i denna del. Det har varit en lång försäljningsprocess. Anmälarna hade tidigare besökt fastigheten vid två tillfällen och vid det senare tillfället var utrymmet i torpargrunden tillgängligt för undersökning. Anmälarna avstod från att köpa fastigheten. Den såldes till nästa spekulant som för övrigt erhöll ett avdrag på köpeskillingen till täckande av kostnaderna för åtgärdande av dräneringen.

Fastighetsmäklarnämnden noterar att i objektsbeskrivningen finns följande text under rubriken Övrigt. *Torpargrund som har en takhöjd på mellan 2.40 och 3.40 och är inredningsbar till ytterligare ett våningsplan. Källarplansgrunden är uppförd av färdigisolerad termogrund av betong.* Det finns inte någon uppgift om fuktproblem eller brister i dräneringen. I den s.k. frågelistan finns bl.a. följande uppgift. *Vattensamling källare pga. bergficka lägre än drän. 1989 Vatten in under midjeplåt pga. storm. Midjeplåt fästad.*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Objektsbeskrivningen

Enligt 17 och 18 §§ fastighetsmäklarlagen skall objektsbeskrivningen innehålla uppgift om fastighetens ägare, inteckningar och servitut samt andra belastningar. Vidare skall fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal samt byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt anges.

De uppgifter som lämnas i en objektsbeskrivning skall vara korrekta. I den objektsbeskrivning som mäklaren X upprättat finns en uppgift om att torpargrunden är inredningsbar med hänvisning till takhöjden och termogrunden. Enligt mäklaren X har han kontrollerat säljarnas uppgifter i dessa delar. Fastighetsmäklarnämnden finner det utrett att de uppgifter som lämnas om torpargrunden i objektsbeskrivningen är riktiga i och för sig. Mäklaren X kan därför inte kritiseras för utformningen av objektsbeskrivningen i denna del.

Fastighetsmäklarens informationsskyldighet

Enligt 16 § samma lag skall mäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten

2002-12-11:4

och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. 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 (prop. 1983/84:16 s. 37). Mäklaren skall vidare 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 får framhålla vikten av att mäklaren redovisar all tillgänglig information som kan tänkas vara av betydelse för en potentiell köpare. Att dröja med att vidarebefordra en uppgift som säljarna bedömt vara av intresse för en köpare har ansetts strida mot god fastighetsmäklarsed. Informationen måste lämnas i sådan tid innan parterna ska skriva under köpekontraktet att köparen har möjlighet att ta ställning till uppgiften (Fastighetsmäklarnämndens beslut den 27 november 2002 i ärende dnr ---).

Mäklaren X har vitsordat att säljarna angivit i frågelistan att fastigheten hade problem med inträngande markfukt och att uppgifterna lämnats till anmälarna först inför deras besiktning. Ingenting i utredningen talar dock för att mäklaren X skulle känt till att möjligheten att inreda torpargrunden var av särskild betydelse för anmälarna. Det är vidare inte utrett hur den förekommande markfukten faktiskt har påverkat förutsättningarna för en inredning av torpargrunden. Inte heller framgår omfattningen av bristerna i dräneringen. Fastighetsmäklarnämnden kan inte finna att det av handlingarna i ärendet framkommit några särskilda omständigheter som bort föranleda mäklaren X att vidarebefordra säljarnas uppgifter i den s.k. frågelistan till anmälarna tidigare än vad som faktiskt skett det vill säga i samband med besiktningen.

En ledamot är skiljaktig och anför följande. Till skillnad från vad nämndens majoritet kommit fram till anser jag att mäklaren X borde kritiseras för att han inte vidarebefordrade den information om fuktproblem som säljaren lämnat i frågelistan förrän vid det tillfälle då en spekulant lät göra en besiktning. Även om det inte anges någon tidpunkt i fastighetsmäklarlagen för när information enligt 16 § ska vidarebefordras måste det följa av syftet med bestämmelsen att sådana uppgifter normalt lämnas vidare utan dröjsmål till spekulanter som visar intresse för fastigheten. I det aktuella fallet borde informationen ha lämnats senast vid den visning då utrymmet under torpargrunden gjordes tillgängligt för spekulanternas undersökning. Att spekulanterna inte uttalat ett särskilt intresse för att inreda torpargrunden saknar enligt min mening betydelse, eftersom information av detta slag rent allmänt får anses vara av intresse för en tilltänkt köpare, och särskilt i detta fall då möjligheten att inreda torpargrunden framhållits i beskrivningen av huset.

2002-12-11:5**Saken: Anmälan enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028)****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

Bakgrund

X är inte registrerad i Fastighetsmäklarnämndens register.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har uppgetts att företaget A (X) enligt upprepade annonser i tidningar och på Hemnet utökat sina tjänster med *fullständig mäklarservice*. Till anmälan har fogats kopior av annonser.

X har yttrat sig över anmälan. Han har sammanfattningsvis anfört följande.

I sin verksamhet som jurist förekommer det att han tillhandahåller juridisk rådgivning vid fastighetsöverlåtelser samt i förekommande fall upprättar köpehandlingar, söker lagfart m.m. Han har däremot aldrig förmedlat någon fastighet. Skulle någon av hans klienter vilja ha hjälp med denna tjänst, har han i några fall rekommenderat en registrerad fastighetsmäklare som han har förtroende för.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

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

Uttrycket förmedla tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa en uppdragsgivare en motpart med vilken denne kan träffa ett avtal om förmedlingsobjektet. Det ställs inte något krav på att förmedlingsverksamheten har resulterat i ett slutfört uppdrag utan det kan vara tillräckligt att vidta t.ex. olika marknadsföringsåtgärder. Förmedlingen sker 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

2002-12-11:6

av lagen. Av särskild betydelse för bedömningen är i dessa fall i vad mån förmedlingen är en återkommande företeelse (se prop. 1994/95:14 s. 72 jmf med prop. 1983/84:16 s. 27 f.).

Med hänvisning till uppgifterna i de annonser som bifogats anmälan finner Fastighetsmäklarnämnden att det finns anledning att anta att X verkat som fastighetsmäklare trots att han inte är registrerad hos nämnden.

En ledamot är skiljaktig och anser att tillräckliga skäl för att överlämna ärendet till åklagarmyndigheten inte föreligger.

2002-12-11:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om kontroll av behörighet hos företrädare för dödsbo.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Anmälan förrättade den 3 juli 2002 bouppteckning efter en kvinna, vars make avlidit 1972. Makarna hade upprättat ett inbördes testamente enligt vilket åtta namngivna släktingar skulle ärva det som återstod av kvarlåtenskapen efter båda makarnas bortgång. I bouppteckningen efter kvinnan har antecknats att originaltestamentet, ev. testamentsgodkännande, originalbouppteckning efter den avlidne maken samt alla övriga handlingar, förstörts av den avlidna kvinnan. Vidare har antecknats att testamentet vunnit laga kraft genom godkännande från den avlidne makens syster den 21 juni 1972 samt övriga syskon, syskonbarn och syskonbarnbarn.

En av de i testamentet omnämnda personerna har med en fullmakt från övriga testamentstagare vänt sig till mäklaren X för att få hjälp med att upprätta erforderliga köpehandlingar för överlåtelsen av den fastighet som kvinnan efterlämnade.

Köpekontrakt tecknades den 7 september och har för dödsboets räkning undertecknats av ovan nämnda testamentstagare med fullmakt från övriga testamentstagare. Fullmakt saknades dock för övriga legala arvingar.

Anmälan har gjort gällande att mäklaren X härigenom medverkat till att upprätta ett ogiltigt köpekontrakt.

Mäklaren X har yttrat sig och i sammandrag anfört följande.

Ifrågavarande fastighet hade utgjort giftorättsgods. Ett inbördes testamente hade upprättats av makarna. Vid makens bortgång förelades testamentet i original. Vid makans bortgång var originalet borta.

Hon erhöll inget förmedlingsuppdrag utan kontaktades enbart för att upprätta erforderliga köpehandlingar avseende den aktuella fastigheten. Den av dödsbodelägarerna

som kontaktade henne angav de i köpekontraktet upptagna parterna som köpare och säljare. Han företedde ett koncept till bouppteckning samt uppgav att samtliga efterarvingar hade godkänt testamentet. Han lämnade vidare fullmakter från samtliga testamentstagare. Någon registrerad bouppteckning förelåg inte i detta skede.

När hon erhöll den registrerade fullständiga bouppteckningen från skattemyndigheten kunde hon konstatera att det enbart var efterarvingarna till den först avlidne maken som godkänt testamentet.

Hon kontaktade då såväl köparna som den av dödsbodelägarna som skrivit under köpekontraktet och angav att förutsättningarna för att fullfölja köpet i enlighet med det ingångna kontraktet inte förelåg. Hon kontaktade även de personer som hade att godkänna försäljning och sökte få deras medgivande.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Detta gäller även om parterna inte är konsumenter.

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 (prop. 1994/95:14 s. 76).

Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare bl.a. kontrollera vem som har rätt att förfoga över en fastighet.

Fastighetsmäklarnämnden ifrågasätter inte mäklaren Xs uppgift om att hon inte erhållit något uppdragsavtal utan endast medverkat till att upprätta ett köpekontrakt. Detta befriar henne dock inte från skyldigheten att kontrollera vem som har rätt att förfoga över aktuell fastighet.

I det köpekontrakt som mäklaren X medverkat till att upprätta anges dödsboet som säljare. Den som skrivit under är den testamentstagare som fått fullmakt från de övriga testamentstagarna. Det är ostridigt att han saknade uppdrag från övriga dödsbodelägare att sälja fastigheten.

Genom att mäklaren X medverkade till att ett köpekontrakt upprättades och skrevs under av en person som endast haft fullmakt att företräda testamentstagarna har hon åsidosatt sin skyldighet att kontrollera behörigheten hos den som uppgett sig företräda säljaren. Hon skall därför meddelas varning.