

Inledning

Inledning

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

Fastighetsmäklarnämnden kontrollerar att de registrerade fastighetsmäklarna följer fastighetsmäklarlagen och iakttar god fastighetsmäklarsed samt är redbara och i övrigt lämpliga som mäklare. Under år 2011 har myndigheten avgjort 372 tillsynsärenden varav 156 ärenden avgjorts av Disciplinnämnden. Registreringen har återkallats för 2 mäklare och 87 mäklare har varnats. Under samma år har 39 mäklare överklagat nämndens beslut i tillsynsärenden.

Under år 2011 har fyra anmälningar till åklagare gjorts på grund av att det funnits anledning att anta att personen agerat yrkesmässigt som fastighetsmäklare utan att vara registrerad (s.k. svartmäkleri). Den 1 januari 2008 ändrades Fastighetsmäklarnämndens instruktion. Ändringen innebar bland annat att det är myndighetens chef som beslutar i ärenden som rör sådan anmälan till åklagare. Anmälningarna återges inte i denna årsbok.

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

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

Lagstiftaren har uttalat att utvecklingen av god fastighetsmäklarsed får ske bland annat genom Fastighetsmäklarnämndens bedömningar.

I denna årsbok finns en sammanställning av Fastighetsmäklarnämndens beslut i tillsynsärenden år 2011. Motsvarande sammanställning av beslut finns från och med Årsbok 2000 till och med Årsbok 2010. Sammanställningarna har begränsats till sådana beslut där Disciplinnämnden uttalat sig i olika sakfrågor.

Inledning

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

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

Av denna årsbok framgår inte om ett beslut om erinran, varning eller av-registrering överklagats eller om påföljden ändrats genom prövning i för-valtningsdomstol. För uppgift om sådana förhållanden hänvisas till Fastig-hetsmäklarnämndens kansli.

Sökordsregister 2011

Annonsering se Marknadsföring

Ansvar för medhjälparens agerande se Medhjälpare

Arvode se Ersättning till mäklaren

Besiktning se Köpekontraktet/Köpebrevet *Besiktningssklausul*

Boarea

2011-01-26:4

2011-05-25:14

2011-06-22:5

2011-08-24:6

2011-12-14:13

Boendekostnadskalkyl

Skyldighet att tillhandahålla kalkyl

2011-10-26:4

Bostadsrätt se Ersättning till mäklaren

Ekonomisk plan

2011-03-31:8 (felaktig uppgift om intygsgivare)

2011-05-25:11

2011-06-22:14 (ej registrerad)

Felaktiga bestämmelser i köpeavtal

2011-12-14:14

Information om tillägg till årsavgift

2011-08-24:5

Kontroll av medlemskap

2011-01-26:1

Kontroll av månadsavgift

2011-03-31:15

2011-09-28:5

Krav på att parterna erhåller var sitt exemplar av kontraktet

2011-06-22:8

Krav på förslag om deposition

2011-06-22:8

Nyproduktion

2011-01-26:12

2011-06-22:8

2011-06-22:14

Oklar medlemskapsklausul

2011-06-22:8

Ombildning

2011-03-31:8

Reservationsavtal undertecknat av mäklaren

2011-01-26:12

Stadgar

2011-05-25:11

Underlåtelse att hänvisa till förening

2011-09-28:1

Uppgift om undertecknande för annan delägars räkning saknas

2011-12-14:14 (överlåtelseavtal och ansökan om utträde)

Villkor om medlemskap i förening

2011-02-23:4

Brott se Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Budgivning

Budintervall

2011-02-23:2

Felaktig registrering och förväxling av bud

2011-11-23:5

Sökordsregister

Krav på att vidarebefordra bud

2011-02-23:4

Redovisning av bud på Internet

2011-12-14:9

Budgivningslista

2011-04-27:1

2011-10-26:5

2011-11-23:5

Deposition

Felaktig hänvisning

2011-02-23:6

Felaktig förutsättning för deposition

2011-04-27:6

Krav på förslag om deposition

2011-06-22:8

Krav på redovisning

2011-09-28:14

2011-10-26:1

Krav på skriftligt avtal

2011-04-27:4

2011-12-14:8 (mäklares underskrift saknades)

Uppgift om undertecknande för annan delägars räkning saknas

2011-12-14:14

Villkor om ränta på deponerade medel

2011-01-26:2

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

Dokumentation av överenskommelse

2011-03-31:15

2011-06-22:10

2011-12-14:2

2011-12-14:3

Driftskostnad

Bearbetning av säljarens uppgift

2011-09-28:12

Ersättning till mäklaren

Förmedling av hyresrätt till lokal

2011-04-27:4

Krav i annan mäklares uppdrag

2011-11-23:7

Krav på medlemskap i bostadsrättsförening

2011-01-26:1

Fastighetsmäklarnämndens förelägganden

Krav på besvarande

2011-05-25:5

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

Fullmakt se Ombud

Lantmäteriförrättning

2011-03-31:8

Förmedlingsuppdrag på distans se Nätmäklartjänst

Förmedlingsuppdraget se Uppdragsavtalet

Förslag till villkor som strider mot god fastighetsmäklarsed

2011-09-28:17

Försäkring

Erbjudande om hemförsäkring

2011-08-24:7

Sökordsregister

Information om säljarförsäkring

2011-02-23:1

Förtroenderubbande verksamhet se Handel med fastigheter

Förmedling av försäkring

2011-12-14:6

Förmedling av objekt där mäklaren var medlåntagare

2011-03-31:10

Försäljning av egen fastighet genom utnyttjande av mäklarföretagets resurser

2011-06-22:11

Köp och/eller försäljning med anknytning till mäklarverksamheten

2011-09-28:7

Olämpligt utnyttjande av mäklarföretagets resurser

2011-06-22:11

2011-12-14:7

Samarbete med kreditgivare

2011-06-22:2

2011-06-22:3

2011-06-22:4

2011-12-14:6

Handel med fastigheter

2011-03-31:7 (utlandet)

2011-05-25:4 (ett objekt)

2011-06-22:11 (fyra hyresfastigheter)

2011-09-28:7 (genom mäklarföretaget)

2011-11-23:13 (marknadsföring i rörelsen)

Handpenning se Deposition

Identitetskontroll; kundkännedom enligt lagen om penningtvätt

2011-02-23:5 (lag 1993:768)

2011-03-31:12 (lag 1993:768)

2011-03-31:14

2011-03-31:16 (lag 1993:768)

2011-04-27:1

2011-04-27:5 (lag 1993:768/kändebegreppet)

2011-06-22:7

2011-06-22:8

2011-06-22:10 (lag 1993:768/kändebegreppet)

2011-08-24:1

2011-08-24:2

2011-08-24:8

2011-09-28:8

2011-12-14:14

Dokument om id-kontroll saknar överensstämmelse med verkliga förhållanden

2011-12-14:8

Granskningsskyldighet

2011-04-27:1

Kopia av annan handling än den som använts vid kontrollen

2011-09-28:6

Kopia av id-handling

2011-04-27:5 (krav på att spara kopia)

2011-05-25:6

2011-08-24:1

2011-09-28:6

2011-12-14:11

Notering om utförd id-kontroll

2011-08-24:2

2011-09-28:8

2011-12-14:11

Ogiltig id-handling

2011-10-26:11

Sökordsregister

Informationsskyldighet se Objektsbeskrivningen och Omförsäljning

Felaktig information om låneklausul

2011-10-26:2

Hemförsäkring

2011-08-24:7

Information om divergerande uppgifter om månadsavgift

2011-09-28:5

Information om säljarförsäkring

2011-02-23:1

Information om tidigare skada

2011-12-14:8

Information om uppdragsavtalet under avtalstiden

2011-11-23:14

Information till köpare före tillträdet

2011-06-22:9

Krav på mäklaren att försäkra sig om att köparen tagit del av och tagit till sig besiktningssprotokoll

2011-02-23:1

Ofullständig uppgift

2011-03-31:12 (radon)

Tillägg till årsavgift

2011-08-24:5

Vilseledande uppgift om boarea

2011-08-24:6

Intag

Besök på objektet

2011-01-26:7

Kontrollskyldighet

Förfoganderätt

2011-03-31:7 (utlandet)

Lagfaren ägare

2011-12-14:5

Månadsavgift till bostadsrättsförening

2011-09-28:5

Samtycke från make

2011-03-31:17

2011-05-25:7

Köpekontraktet/Köpebrevet

Ansvar för och medverkan vid utformningen

2011-09-28:10

Besiktningssklausul

2011-04-27:6

2011-09-28:15 (allvarliga fel m.m.)

2011-09-28:18 (tilläggsavtal)

2011-10-26:11

2011-10-26:13 (avsevärt större skada)

2011-12-14:2

2011-12-14:12

2011-12-14:14

Datering

2011-01-26:12

2011-06-22:9

Del av fastighet

2011-09-28:10

Felaktiga bestämmelser i köpeavtal

2011-12-14:14

Flera köpehandlingar/Risk för tvesalu

2011-02-23:6

Förslag till villkor som strider mot god fastighetsmäklarsed

2011-09-28:17

Sökordsregister

Kort tidsfrist

2011-12-14:12

Krav på att parterna erhåller var sitt exemplar av kontrakt

2011-06-22:8

Krav på överensstämmelse med verkliga förhållanden

2011-09-28:10

Köpekontrakt saknas

2011-02-23:6

Köpekontrakt som ersätter tidigare kontrakt

2011-02-23:6

Låneklausul

2011-10-26:2

Ofullständigt kontraktsvillkor

2011-09-28:18

2011-12-14:3

Ogiltigt köpekontrakt

2011-11-23:2

Säljarens åtgärdsåtagande efter tillträdet

2011-12-14:12

Tolkningsföreträde

2011-10-26:13

Uppgift om undertecknande för annan delägars räkning saknas

2011-12-14:14

Upplåtelseavtal innan ekonomisk plan registrerats

2011-06-22:14

Utfärdande av köpebrev före köpekontrakt

2011-09-28:11

Villkor med hänvisning till "allvarliga fel"

2011-09-28:15

Villkor med hänvisning till "avsevärt större skada"

2011-10-26:13

Villkor med oklar anvisning

2011-09-28:15

Villkor om slutlig överenskommelse efter tillträdet

2011-09-28:18

Villkor utan anvisning för part om förfarande

2011-04-27:6

2011-10-26:11

2011-12-14:14

Villkor utan förutsättning att fungera i praktiken

2011-03-31:13 (säljarens åtagande)

2011-12-14:12

Villkor utan tidsfrist

2011-10-26:11

2011-12-14:14 (säljaren)

Villkor utan uppgift om återgång

2011-04-27:6

Villkor utan uppgift om vem som bedömer kostnad m.m.

2011-12-14:2

Lantmäteriförrättning

Säljarens rätt att föra köparens talan

2011-03-31:8

Mäklaren ombud för part

2011-03-31:8

Lockpris

2011-01-26:5

2011-03-31:1

2011-03-31:2

2011-03-31:3

Sökordsregister

2011-03-31:4
2011-03-31:5
2011-03-31:6
2011-04-27:2
2011-04-27:3
2011-05-25:1
2011-05-25:8
2011-05-25:9
2011-05-25:10
2011-05-25:13
2011-06-22:1
2011-06-22:6
2011-08-24:4
2011-09-28:2
2011-09-28:9
2011-10-26:3
2011-10-26:6 (ändring av bedömt marknadsvärde)
2011-10-26:8
2011-10-26:10
2011-10-26:12
2011-10-26:14
2011-11-23:1
2011-11-23:3
2011-11-23:6
2011-11-23:8
2011-11-23:9
2011-11-23:10
2011-12-14:10

Låneklausul Köpekontraktet/Köpebrevet

Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Brott

2011-01-26:11
2011-02-23:7
2011-03-31:11
2011-11-23:4

Oriktiga uppgifter till Skatteverket

2011-02-23:5
2011-09-28:3
2011-10-26:15

Restförda skulder

2011-05-25:5
2011-05-25:12
2011-06-22:12

Marknadsföring se Lockpris

Bedömt marknadsvärde

2011-10-26:6

Bilder från tidigare förmedlingsuppdrag

2011-08-24:3
2011-09-28:16
2011-12-14:1

Ekonomisk plan ej registrerad

2011-06-22:14

Felaktig uppgift

2011-02-23:3 (antal rum)
2011-09-28:13 (balkong/väderstreck)

Hemförsäkring

2011-08-24:7

Krav på samtycke vid marknadsföring av egna mäklartjänsten

2011-12-14:7 (efterlappar)

Sökordsregister

Marknadsföring av eget objekt i rörelsen

2011-11-23:13

Marknadsföring före uppdragsavtal tecknats

2011-09-28:8

Uppgift om ansvarig mäklare

2011-01-26:6

2011-01-26:9

Uppgift om registrerad medhjälpare

2011-11-23:6

Ägarlägenhet

2011-01-26:10

Marknadsvärdet se Lockpris

2011-10-26:6

Meddelande

Mäklares ansvar för att meddelande om självinträde når FMN

2011-09-28:17

Medhjälpare

Oregistrerad medhjälpare

2011-01-26:7 (visning)

Registrerad medhjälpare

2011-11-23:7

Mäklararvode se Ersättning till mäklaren

Mäklares agerande

2011-06-22:11 (olämplig utnyttjande av mäklarföretagets resurser)

2011-09-28:11 (i strid med FMNs beslut)

2011-11-23:12 (i egenskap av chef vid anställds uppsägning)

2011-12-14:7 (olämplig utnyttjande av mäklarföretagets resurser)

2011-12-14:14 (korrigerade uppgifter till FMN)

Negativ rättskraft

2011-01-26:3 (res judicata)

Närstående

Förmedling från närstående

2011-05-25:3 (hustru)

2011-09-28:4 (verkställande direktör)

2011-09-28:6 (delägare m.m.)

2011-10-26:9 (ekonomisk gemenskap)

Förmedling till närstående

2011-03-31:9

Nätmäklartjänst

2011-01-26:6

2011-01-26:7

2011-01-26:8

2011-01-26:9

2011-09-28:8

Objektsbeskrivningen

Boarea

2011-01-26:4

2011-05-25:14

2011-06-22:5

Felaktig uppgift

2011-03-31:14 (pantsättning)

2011-05-25:2 (entreprenör)

2011-12-14:5 (ägare)

Uppgift om byggår saknas

2011-12-14:14

Uppgift om pantsättning saknas

2011-01-26:2

2011-06-22:12

Sökordsregister

Uppgift om servitut

2011-12-14:3

Uppgift om ägare

2011-04-27:5 (uppgift i lantmäteriutdrag)

2011-12-14:5

Uppgift om ägare saknas

2011-03-31:12

Vilseledande uppgift

2011-04-27:5 (utbyggnadsmöjlighet)

Ombud se Fullmakt och Opartiskhet

2011-03-31:7 (utlandet)

2011-06-22:12

Omförsäljning

Krav på att informera första köparen

2011-10-26:2

Omsorgsplikt

Information till köpare före tillträdet

2011-06-22:9

Krav på att informera första köparen

2011-10-26:2

Passivitet vid hävning

2011-10-26:2

Underlåtelse att hänvisa till bostadsrättsförening

2011-09-28:1

Opartiskhet

2011-06-22:12

Passivitet

Tillträde

2011-06-22:10

Penningtvätt se Identitetskontroll

Posthantering

2011-03-31:15

Provision se Ersättning till mäklaren

Redbarhet se Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Res judicata se Negativ rättskraft

Restförda skulder se Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Samtycke

2011-05-25:7 (make)

Självinträde

2011-09-28:17

Skulder se Lämplighet; redbarhet och lämplighet *Restförda skulder*

Spekulant

Redovisning till uppdragsgivaren

2011-09-28:11

Spekulantlista

Ofullständig spekulantlista

2011-09-28:11

Säljarförsäkring se Försäkring

Tidsfrist se Köpekontraktet/Köpebrevet *Villkor utan tidsfrist*

Tillträde

Information till köpare före tillträdet

2011-06-22:9

Passivitet

2011-06-22:10

Sökordsregister

Uppdragsavtalet

Avtal om deposition

2011-01-26:6

Bekräftelse vid uppdragsgivares uppsägning

2011-06-22:13

2011-08-24:8

2011-10-26:7

2011-12-14:7

Ensamrättstiden

2011-02-23:8

2011-12-14:14

Mäklares skyldigheter vid uppdragsgivares uppsägning

2011-06-22:13

2011-08-24:8

2011-10-26:7

2011-12-14:7

Mäklares villkor för att acceptera uppdragsgivares uppsägning

2011-03-31:18

Skriftlighetskrav

2011-04-27:1

2011-05-25:6

2011-09-28:8

Uppgift om oregistrerad medhjälparens medverkan

2011-02-23:4

Villkor om handpenning

2011-12-14:4

Villkor om uppsägning

2011-02-23:6

2011-04-27:6

Uppgifter om objektet se Informationsskyldighet, Objektsbeskrivningen

Utformning av avtal och villkor se bl.a. Köpekontraktet/Köpebrevet och Uppdragsavtalet

Villkorande av köpet se Köpekontraktet/Köpebrevet

Visning

2011-11-23:11 (portkod)

2011-12-14:4 (mäklares uttalande om statister)

Värdering

Underlag för värdering

2011-03-31:1

Återgångsklausul se Köpekontraktet/Köpebrevet

Överlåtelseavtal se Bostadsrätt

Överlämnande av handling

2011-01-26:12

2011-01-26:1

Beslut i tillsynsärenden

2011-01-26:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om medlemskap vid bostadsrättsöverlåtelse

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X har haft i uppdrag att förmedla en bostadsrätt. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har styrelseordföranden i den aktuella bostadsrättsföreningen ifrågasatt att mäklare X genomfört affären innan styrelsen fattat beslut om medlemskap för köparen.

Anmälan

I huvudsak har anmälaren anfört följande.

Inför den förestående försäljningen fick mäklare X information om att säljaren hade oreglerade skulder till föreningen och att föreningen inte avsåg att påbörja administrationen avseende säljarens utträde ur föreningen eller köparens medlemsansökan förrän skulderna var reglerade. I klartext innebar detta att så länge köparen inte var medlem i föreningen hade denne inte rätt att tillträda lägenheten.

Trots den tydliga informationen till mäklaren genomfördes affären. Köpekontraktet undertecknades den 21 september 2009, inflyttning skedde den 1 oktober men den 7 oktober hade föreningen fortfarande inte fått några handlingar från mäklaren. Information om köpet kom genom ett samtal från köparen. Först den 22 oktober upptogs köparen som medlem i föreningen. Konsekvensen blev att köparen ovetande inte ägde den bostadsrätt som denne trodde sig ha köpt samt att denne i tre veckors tid olovligt bodde i andra hand innan säljaren via mäklaren reglerade de utestående skulderna.

Mäklaren

Mäklare X vidgår att han har begått ett misstag men anser inte att det bör föranleda någon påföljd. I yttrande har han anfört följande.

Köpekontrakt tecknades den 21 september. Parterna hade önskemål om ett snabbt tillträde redan den 1 oktober. Säljaren som var styrelsemedlem förklarade att det inte skulle bli några problem med köparens medlemskap utan denne skulle bli godkänd av föreningen före tillträdesdagen. Handpenningen redovisades till säljaren den 1 oktober, samtidigt kvittade han sin provisionsfordran mot handpenningsfordran och betalade slutlikviden till säljaren.

Säljaren åtog sig att hantera medlemskapsansökan men underlät tydligen att göra detta. När mäklare X den 7 oktober kontaktades av föreningen skickade han genast in kontraktet och medlemsansökan. Han inser att han begått ett misstag. Förklaringen ligger i parternas önskan om ett snabbt tillträde samt säljarens och tillika styrelseledamotens försäkran om att

2011-01-26:1

medlemskap skulle beviljas före tillträdet. Det borde vara tillräckligt att han som mäklare inhämtar besked om medlemskap från någon i styrelsen, i detta fall säljaren.

Handlingar i ärendet

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av bland annat uppdragsavtalet och överlåtelseavtalet. I uppdragsavtalet anges att provisionen förfaller till betalning så snart bindande köpeavtal är undertecknat och utväxlat mellan parterna. I köpeavtalet anges att köparen kan låta köpet återgå om denne inte antas som medlem i föreningen och han skall då omgående få tillbaka hela den betalda handpenningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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.

Vid köp av bostadsrätt är köpets giltighet beroende av att köparen beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Av utredningen framgår att mäklare X underlåtit inhämta besked om köparens medlemskap från annan styrelseledamot än säljaren i affären. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X därmed har genomfört tillträdet utan att i förevarande fall vidta tillräckliga åtgärder för att förvissa sig om att förutsättningarna därför var uppfyllda.

Som en följd av det bristfälligt genomförda tillträdet kan Fastighetsmäklarnämnden konstatera att vid den tidpunkt då mäklare X kvitterade sin mäklarprovision samt redovisade handpenningen till säljaren hade bostadsrättsföreningen inte beviljat köparen medlemskap i föreningen och det var ännu en öppen fråga om överlåtelsen var giltig.

Genom sitt agerande har mäklare X åsidosatt sin omsorgsplikt och för detta skall han varnas.

2011-01-26:2

2011-01-26:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift i objektsbeskrivning, ränta på deponerade medel m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I anledning av att mäklare X blivit anmäld till Fastighetsmäklarnämnden tre gånger under år 2009 har nämnden den 15 december 2009 beslutat att granska hans verksamhet som fastighetsmäklare. Nämnden har begärt in kopior av uppdragsavtal, marknadsföringsmaterial/till salu-beskrivning, objektsbeskrivning, överlåtelseavtal och depositionsavtal i tre förmedlingar av bostadsrätter som han genomfört under tiden den 1 januari 2009 – den 30 november 2009.

Vid granskningen har Fastighetsmäklarnämnden bland annat noterat följande.

Bostadsrätt I

I depositionsavtalet anges att den ränta som erhålles på klientmedelskontot skall tillfalla mäklaren.

I objektsbeskrivningen saknas uppgift om att bostadsrätten är pantsatt.

Bostadsrätt II

I köpeavtalet anges i 2 § att köparen skall betala köpeskillingen kontant på tillträdesdagen genom att nya lån tas upp till ett belopp om 0 kronor. I 3 § åläggs köparen att omgående ansöka om övertagande av lån jämte nya lån enligt avtalets 2 §.

I objektsbeskrivningen anges under rubriken Pantsättning/Lån: *Inga lån att överta.*

Mäklaren

Bostadsrätt I

Han använde ett depositionsavtal som han fått från en kollega. Tyvärr angavs det inte i avtalet att mäklarens rätt att tillgodogöra sig räntan var begränsad till 100 kr. Den aktuella räntan uppgick till 35 kr.

Bostadsrätten var pantsatt, men av misstag har den uppgiften fallit bort i objektsbeskrivningen. Köparen erhöll även en till salu-beskrivning med uppgift om pantsättning och samtliga lån löstes på tillträdesdagen.

Bostadsrätt II

Det var inte aktuellt att överta några lån utan köparen skulle ta upp nya lån. Passusen i § 3 är en standardformulering som borde ha tagits bort men som av misstag blev kvar.

2011-01-26:2

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Objektbeskrivning

Enligt 18 § första stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av objektet när köparen är en konsument. Denna objektsbeskrivning skall bland annat innehålla uppgift om vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten.

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

När en konsument köper en bostadsrätt huvudsakligen för enskilt bruk skall således fastighetsmäklaren sammanställa en beskrivning av bostadsrätten innehållande vissa i lagen specificerade uppgifter. I en av de granskade objektsbeskrivningarna saknas uppgift om pantsättning. Mäklare X har således åsidosatt en bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Med beaktande av att köparen utöver objektsbeskrivningen även fått till salu-beskrivningen där uppgift om pantsättning finns kan förseelsen i detta fall anses som ringa och påföljd underlåtas.

Ränta på deponerade medel

I 12 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen anges att pengar som mäklaren får hand om för annans räkning skall hållas skilda från egna tillgångar. Av förarbetena framgår att en mäklare är skyldig att göra deponerade medel räntebärande och att räntan oavkortad skall utbetalas till den som får kapitalbeloppet (prop. 1994/95:14 s. 76). Fastighetsmäklarnämnden har accepterat att parterna kan komma överens om att ränta under 100 kronor inte utbetalas av mäklaren (se protokoll FMN 11/1999).

I två av de granskade depositionsavtalen anges att ränta på deponerade medel tillfaller mottagaren vid redovisning. Därtill anges att ränta som understiger 100 kronor inte behöver redovisas.

I det tredje granskade avtalet anges att räntan skall tillfalla fastighetsmäklaren. Mäklare X har uppgett att räntan i det fallet uppgick till 35 kronor och att avtalet tyvärr saknar uppgift om att hans rätt att tillgodogöra sig räntan var begränsad till 100 kronor. Fastighetsmäklarnämnden kan konstatera att det av det aktuella depositionsavtalet inte framgår annat än att mäklare X har rätt att obegränsat tillgodogöra sig räntan på det deponerade beloppet. Villkoret är därmed utformat i strid med god fastighetsmäklarsed. Med hänsyn till vad som framkommit i ärendet kan förseelsen dock anses som ringa och påföljd underlåtas.

Lånevillkoret

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

Det är ett grundläggande krav att de handlingar som fastighetsmäklaren upprättar för genomförandet av ett köp är korrekta. Fastighetsmäklarnämnden finner att uppgiften i 3 § i överlåtelseavtalet avseende köparens åtagande att ansöka om övertagande av lån och uppgiften om möjlighet till övertagande av lån enligt objektsbeskrivningen är motsägelsefulla. Nämnden vill därför erinra om vikten av att anpassa handlingar efter aktuella förhållanden så att de inte

2011-01-26:2

innehåller motstridiga eller missvisande uppgifter. Med detta påpekande lämnar Fastighetsmäklarnämnden frågan.

Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder inte någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall avskrivas från vidare handläggning.

2011-01-26:3

2011-01-26:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares omsorgs- och upplysningsplikt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklare X har haft i uppdrag att förmedla bostadsrättslägenheter. Lägenheterna har ingått i ett omfattande fastighetsprojekt med syfte att genomföra en ombyggnad till bostäder av den byggnad som tidigare inhyste ortens stadshotell. Bostadsrättsföreningen har sedermera försatts i konkurs och köparnas insatser är därmed förlorade.

Fastighetsmäklarnämnden har redan den 29 september 2010 avgjort två ärenden avseende mäklare X gällande förmedlingar i samma bostadsprojekt.

Anmälan

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köpare riktat kritik mot mäklare X för hennes hantering av tre förmedlingsuppdrag i oktober och november 2007. Anmälaren har gjort gällande att mäklare X inte har tillvaratagit deras intresse genom att i objektsbeskrivningarna lämna felaktiga och vilseledande uppgifter bland annat avseende antal bostadslägenheter i föreningen samt vem som i egenskap av byggherre ställt garantier i projektet.

Anmälaren menar även att mäklare X har brustit i sin informations- och omsorgsplikt avseende de finansiella problemen i projektet. Enligt anmälaren har mäklare X blivit kontaktad av andra mäklare som framfört sina dubier rörande projektet. Därtill har hon varit med på byggmöten där bankens representant pressat på gällande försäljningarna. Mäklare X valde ändå att försäkra presumtiva köpare om att det inte fanns några problem i projektet.

Mäklaren

Mäklare X har inkommit med yttrande i ärendet. Hon anser att ärendet i första hand skall avvisas som en följd av att lejonparten av anmälares kritik redan är prövad av Fastighetsmäklarnämnden i beslut av den 29 september 2010. I övrigt har hon tillbakavisat kritiken och har i huvudsak anfört följande.

När hon upprättade objektsbeskrivningarna var det planerat att föreningen skulle äga fem byggnader med sammanlagt 33 bostadslägenheter och 11 lokaler. På grund av konkurserna hos inblandade aktörer kom emellertid endast 16 lägenheter och 10 lokaler att färdigställas. Byggherre var initialt företaget A, inte föreningen. Hon hade inte tillgång till någon annan information än den hon fick från föreningens prospekt. Uppgiften om vem som var byggherre och utställare av garantierna erhöll hon från föreningen. Hon hade ingen anledning att betvivla föreningens uppgifter och inte heller någon skyldighet att kontrollera dessa. Det är först genom N tingsrätts dom den 14 september 2010 som ett antal avtal blivit kända. Att diskutera vem som var byggherre är inte relevant för frågan om vem som utställde garantier. Om man får tro avtalen var föreningen byggherre för en dag. Hon har inte känt till att föreningen så småningom blev byggherre.

2011-01-26:3

Kontakten med mäklaren S initierades genom att mäklare X kontaktade honom. Hon undrade varför han tackat nej till uppdraget, varvid han lite kryptiskt uppgav att det aktuella bolaget hade dåligt rykte. Han kunde eller ville däremot inte ge något konkret exempel. Inte heller kunde han ange varifrån uppgiften kom. Mäklare S var vid denna tidpunkt engagerad i ett annat större projekt i N. Det kan således vara så att han tackade nej på grund av tidsbrist. Om av Boverket utsedda intygsgivare har bekräftat att en ekonomisk plan är hållbar och en etablerad bank har valt att finansiera ett byggprojekt fullt ut är det knappast ett brott mot god fastighetsmäklarsed att fästa större tilltro till dessa aktörer än till uppgifter från en konkurrent med oklara avsikter.

Mäklare X har inte deltagit i några byggmöten. Såvitt känt har inte heller någon företrädare för banken närvarat vid dessa möten. Under försäljningsprocessen hade hon flera kontakter med bankens handläggare. Denne antydde aldrig att det skulle finnas några ekonomiska problem med projektet. Först i slutet av maj fick mäklare X signaler om att det fanns finansiella problem. Omfattningen av problemen stod klar först i augusti 2008.

Handlingar i ärendet

Till sitt yttrande har mäklare X fogat bland annat kopia av uppdragsavtal, köpeavtal, objektsbeskrivningar och depositionsavtal i de förmedlingar som anmälan avser. Av handlingarna framgår att mäklare X varit ansvarig fastighetsmäklare i två av de tre aktuella förmedlingarna.

Övrigt

Boverket beslutade den 15 november 2010 att återkalla behörigheten för de intygsgivare som intygat att beräkningarna för den ekonomiska planen i det aktuella projektet var vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstod som hållbar. Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av Boverkets beslut.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Negativ rättskraft

Negativ rättskraft föreligger normalt i samband med en myndighets beslut och innebär att beslutsmyndigheten inte får pröva saken ännu en gång.

Fastighetsmäklarnämnden har den 29 september 2010 avgjort två ärenden avseende mäklare X gällande förmedlingar i det bostadsprojekt som anmälan avser. Det nu aktualiserade ärendet gäller emellertid andra förmedlingar än de som var föremål för nämndens prövning den 29 september 2010. Hinder för nämnden att pröva nu aktuellt ärende föreligger därför inte.

Förmedlingarna

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intressen. Enligt 16 § samma lag skall en mäklare, 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. Av fastighetsmäklarens omsorgsplikt och informationsskyldighet följer att mäklaren vid förmedling av nyproducerade bostadsrätter bör ge spekulanter information om reservationer om projektet som mäklaren känner till.

2011-01-26:3

Utredningen i ärendet ger inte belägg för att mäklare X har åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen eller agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Ärendet skall avskrivas från vidare handläggning.

2011-01-26:4

2011-01-26:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om ansvar för uppgifter i objektsbeskrivning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktar en köpare av en fastighet kritik mot mäklare Xs agerande i samband med en förmedling av en fastighet. Kritiken går i allt väsentligt ut på att mäklare X tillhandahållit anmälaren ett fastighetsutdrag först efter köpet, att hon lämnat felaktig uppgift om byggnadens yta, att hon lämnat felaktiga uppgifter avseende lagda bud och att hon lämnat felaktiga uppgifter vad gäller fastighetens avlopp.

Mäklaren

Mäklare X har genom ombud lämnat förklaring till det som anmälaren påtalat och därvid anfört bland annat att anmälaren, vilket denne också nämner i sin anmälan, *efter* köpet begärt och fått ett fastighetsutdrag varför det enligt Mäklare X är oklart vad som skulle vara klandervärt i denna del. Hon har vidare anfört att hon inte lämnat felaktiga uppgifter avseende budgivningen och att hon inte påstått att avloppsanläggningen var godkänd enligt dagens krav. Vad gäller kritiken avseende den felaktiga uppgiften om byggnadens yta har mäklare X anfört följande.

I samband med att hon skrev ett utkast till objektsbeskrivning, och i denna utgick från uppgifter i fastighetsutdraget, invände säljaren och påtalade att fastighetens boyta är ca 55 m². Säljarna hänvisade dels till den i objektsbeskrivningen intagna skissen, dels till att de i samband med tidigare ombyggnadsplaner mätt fastigheten och konstaterat att boytan är ca 55 m² och även fått den uppgiften då de köpte fastigheten.

Hon lät sig inte nöja med säljarnas uppgifter utan vände sig till Miljö och byggnadskontoret i V och begärde uppgifter ur de ursprungliga bygglovshandlingarna. Tjänstemannen hos kommunen kunde då per telefon bekräfta att säljarnas uppgifter var korrekta. I den slutliga objektsbeskrivningen angavs därför boytan till ”ca 55 m² enligt ritning”, vilken fanns med i beskrivningen. Köparen har, sedan han direkt efter köpet ifrågasatt uppgiften ”ca 55 m² enligt ritning”, vid upprepade tillfällen uppmanats att inkomma med uppgift om vilken husets faktiska boyta är enligt hans uppfattning. Det har han inte gjort och hans påstående till Fastighetsmäklarnämnden att han ”blivit lurad på 10 kvm” saknar därför såvitt är känt grund.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppgift om boarea i objektsbeskrivningen

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. I 18 § fastighetsmäklarlagen anges 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

2011-01-26:4

uppgifter i de avseenden som angivits i 17 § samt uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut uttalat att om det finns flera uppgifter om boarea och det inte går att fastställa vilken som är den korrekta skall mäklaren redovisa samtliga uppgifter eller på annat sätt tydligt klargöra att det finns andra uppgifter än de som angivits i objektsbeskrivningen (se 2005-03-16:7 i FMN:s årsbok för 2005). Fastighetsmäklaren har emellertid inte någon skyldighet att mera ingående undersöka fastighetens storlek eller faktiska skick. Ger inte omständigheterna anledning till annat har fastighetsmäklaren rätt att lita på att de uppgifter om fastigheten som lämnas av säljaren är korrekta.

I förevarande fall har mäklare X anfört att hon vid upprättandet av objektsbeskrivningen utgått från uppgifter som hon erhållit från fastighetsregistret men att hon, efter det att säljarna påtalat att uppgiften om 45 m² var felaktig, ändrat objektsbeskrivningen bland annat avseende de uppgifter som gällde byggnadens yta och angivit ”ca 55 m² enligt ritning”. Mäklare X anför vidare att hon kontrollerat säljarnas uppgifter mot kommunens uppgifter i de ursprungliga bygglovshandlingarna och att tjänstemannen vid kommunen även bekräftat att säljarnas uppgifter om boytan var korrekta.

Av såväl handlingarna i ärendet som av mäklare Xs yttrande framgår att de uppgifter som hon lämnat i objektsbeskrivningen om boarean skiljer sig från uppgifterna i Lantmäteriets fastighetsinformation. Mäklare X har, trots att hon erhållit olika uppgifter avseende boarean, i objektsbeskrivningen inte redovisat att det funnits divergerande uppgifter. Hennes agerande får därför anses stå i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta skall hon varnas. Vad mäklare X har anfört föranleder ingen annan bedömning.

Övrigt

Vad som framkommit i övrigt föranleder ingen åtgärd från Fastighetsmäklarnämnden.

2011-01-26:5

2011-01-26:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om s.k. lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har det framförts klagomål mot mäklare Xs agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag. Anmälaren har ifrågasatt huruvida mäklare X i två förmedlingar använt sig av så kallat lockpris.

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

Fastighetsmäklarnämnden har granskat handlingar i 5 avslutade förmedlingsuppdrag. Av dessa har i ett fall den procentuella skillnaden mellan utgångspris och köpeskillning uppgått till 54 procent. I två fall till 23 och 27 procent, i ett fall till 17 procent och slutligen i ett fall till noll procent.

Anmälan

Förelagd att yttra sig över de förmedlingar som anmälaren påtalat har mäklare X anfört följande.

Hennes värdering av lägenheten var 2 300 000 kr med en prisspridning om +/- 300 000 kr. Utgångspriset sattes till 1 990 000 kr. Säljaren som var angelägen om att sälja förklarade att han kunde acceptera en köpeskillning på den nivån om något bättre bud inte inkom.

Högsta bud efter budgivning var 2 175 000 kr. Säljaren uppgav då att han ville att hon skulle marknadsföra lägenheten på nytt och hålla nya visningar föra att om möjligt få ett bättre bud. Efter diskussion mellan henne och säljaren enades de om att försöka med ett s.k. acceptpris om 2 700 000 kr. Som hon uppfattade det fanns en prutmån på detta pris. I detta skede inkom inga bud.

När ensamrättstiden i förmedlingsuppdraget gått ut sade säljaren upp detsamma och anlidade en annan mäklarfirma. Det enda hon vet efter det är att den nya mäklarfirman annonserade objektet med ett utgångspris om 1 995 000 kr. Hon vet inte vad slutpriset blev.

Hennes bedömning av marknadsvärdet avseende den andra lägenheten var vid den aktuella tidpunkten 2 500 000 kr med en prisspridning om +/- 300 000 kr. Utgångspriset bestämdes till 2 195 000 kr. Det kan nämnas att likvärdiga lägenheter vid detta tillfälle annonserades med utgångspriser under 2 000 000 kr. Även i detta fall var säljaren beredd att sälja för utgångs-

2011-01-26:5

priset om några bättre bud inte kom in men självfallet hoppades han på en köpeskilling i den övre delen av hennes värdering.

Vid den allmänna visningen kom ca fem spekulanter. Inga bud inkom. Anmälaren var den enda som sade sig vara intresserad men han lämnade inga bud. Det framkom också vid samtal med anmälaren att han budade på flera andra lägenheter.

Efter utvärdering och diskussion med hennes uppdragsgivare enades de om att istället försöka med ett s.k. acceptpris om 3 000 000 kr. Om det var en klok strategi kan man i efterhand ifrågasätta. Några bud inkom inte heller vid detta tillfälle. Hon har fortfarande uppdraget att förmedla objektet men det marknadsförs inte för närvarande. Lägenheten är alltså osåld.

Oavsett hur man ser på hennes värdering, säljarens förväntningar samt i övrigt på prissättningen avseende den andra lägenheten torde en sak stå ostridigt. Marknadens uppfattning var och är att lägenheten inte ens är värd 2 195 000 kr varför utgångspriset omöjligt kan vara ett lockpris.

Bägge dessa affärer har det gemensamt att uppdragsgivarna har haft en för hög tro om marknadsvärdet vid den aktuella försäljningstidpunkten i förhållande till hennes och marknadens uppfattning. I de fall då bud inkommit så har säljarna inte velat eller kunnat acceptera dessa.

I bägge fallen har hon i samråd med sina uppdragsgivare försökt att pröva fram värdet på marknaden. I inget av fallen har detta lyckats.

För att lockpris skall kunna föreligga måste det visas att hon satt utgångspris på en nivå (långt?) under marknadsvärdet. Eftersom marknadsvärde i bägge fallen saknas avvisar hon bestämt anmälarens uppfattning om att lockpriser skulle ha förelegat. Det saknas helt enkelt förhållande mellan utgångspris och slutpris. Marknadens svaga respons i bägge fallen bland annat vad avser antal spekulanter på visningarna tyder också på att lockpriser inte förelegat.

Hon önskar också framhålla att anmälaren i inget av fallen har lagt bud på de berörda lägenheterna. Hade anmälaren gjort detta skulle affärerna kunnat se helt annorlunda ut. Det går inte att utesluta att säljaren av den ena lägenheten valt att acceptera 2 300 000 kr eller att säljaren av den andra accepterat ett bud på utgångspriset – även om hennes uppdragsgivare hade hoppats på högre priser och även om dessa lägenheter i senare skeden prissattes högre.

Det förtjänar också slutligen att nämnas att hon, lika lite som någon annan, finner ett nöje i att arbeta gratis. Om det vore så att hon hade haft tydliga indikationer på att hennes uppdragsgivare inte velat sälja, trots att bud inkom inom värdeintervallet, hade hon inte accepterat uppdragen.

Den särskilda granskningen

Förelagd att ange vilka överväganden som legat till grund för prissättningen i de förmedlingar där avvikelsen mellan utgångspris och slutpris varit 54, 27 respektive 23 procent har mäklare X anfört följande.

2011-01-26:5

Objekt 1

I fallet med denna lägenhet (utgångspriset sattes till 995 000 kr, FMN:s anm.) så har säljaren haft kontakt med hennes kontor sedan 2007. En före detta kollega till henne bedömde värdet på lägenheten då till 1 100 000 kr +/- 100 000 kr. När det nu blev aktuellt med försäljning gjorde hon en egen bedömning av lägenheten. Med de prisfluktuationer som varit på marknaden bedömde hon att lägenhetens värde borde vara nära eller samma som det som hennes före detta kollega kom fram till 2007.

Lägenheten som har ett stort renoveringsbehov är på ett rum och omfattar 22 kvadratmeter. Den ligger dessutom på bottenvåningen och har kokvrå utan vare sig ugn eller spis.

Vid visning och omvisning kom totalt 16 spekulanter. Denna omständighet indikerar inte ett lockpris. Totalt fem spekulanter deltog i budgivningen.

En av budgivarna var en granne som ville köpa lägenheten och slå ihop den med sin nuvarande lägenhet. Denne budgivare var alltså synnerligen motiverad eftersom det var den enda lägenhet som denne skulle ha nytta av att köpa. Denna omständighet var inte något hon i förhand rimligen kunnat förutse och den har definitivt påverkat att priset blev avsevärt högre än förväntat (1 530 000 kr, FMN:s anm.).

Objekt 2

Inför försäljningen värderade hon lägenheten till 1 650 000 kr med en prisspridning om +/- 100 000 kr. Initialt var hennes uppfattning att utgångspriset således skulle sättas till 1 550 000 kr. Helgen då den aktuella lägenheten skulle visas fanns ytterligare fyra lägenheter till visning med motsvarande läge och skick. Hennes bedömning var att detta borde ha pressat priserna i området den aktuella helgen varför utgångspriset slutligen bestämdes till 1 495 000 kr. Även om det i sig inte har någon egentlig betydelse för bedömningen av eventuellt lockpris vid hennes försäljning tycker hon ändå att det förtjänar att nämnas att samtliga fem lägenheter hade utgångspris på mellan 1 395 000 kr och 1 495 000 kr. Med bara 15 spekulanter på visningen samt med fyra konkurrerande lägenheter har hon fortfarande svårt att förstå varför slutpriset blev som det blev (1 900 000 kr, FMN:s anm.).

Objekt 3

Baserat på tidigare försäljningar i området samt mina kollegors erfarenhet av försäljningar i området gjorde hon bedömningen inför intagsmötet att värdet på lägenheten låg i prisintervallet 4 750 000 kr – 5 250 000 kr beroende på skicket.

Under intagsmötet fick hon se en lägenhet som enligt hennes uppfattning var i behov av genomgripande renovering varför hon gjorde bedömningen att marknadsvärdet torde ligga på runt 4 750 000 kr med en prisspridning på +/- 250 000 kr. Med andra ord gjorde hon bedömningen att marknadsvärdet i ”värsta fall” skulle kunna vara 4 500 000 kr eller i ”bästa fall” 5 000 000 kr (utgångspriset sattes till 4 495 000 kr, FMN:s anm.).

Till saken hör att prisnivån i området i slutet på mars förefaller ha legat runt 58 000 kr per kvadratmeter. Denna lägenhet ligger inte i de centrala delarna i området varför kvadratmeterpriset torde vara lägre. Dessutom var lägenhetens standard och skick betydligt sämre än genomsnittslägenheten. I princip gör hon fortfarande bedömningen att det mest sannolika marknadsvärdet på lägenheten vid den aktuella tidpunkten var runt 4 750 000 kr och att den aktuella försäljningen klart överträffade värdeintervallet (5 550 000 kr, FMN:s anm.).

2011-01-26:5

Hon vill också nämna att det på den första allmänna visningen bara kom nio spekulanter samt att det på omvisningen kom åtta spekulanter. På en normal visning i området är det vanligen i snitt 30 till 40 spekulanter. I detta fall kom alltså totalt 17 spekulanter och eftersom marknadsföringen inte skett på ett onormalt sätt indikerar detta också att lockpris inte förelegat.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Vid marknadsföring av sina förmedlingsobjekt har en fastighetsmäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objektet. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på sina objekt som väsentligt avviker från det som bedöms som det marknadsmässiga priset kan det bl.a. leda till att intresserade kunder vilseleds. Detta gäller inte enbart för fall där angivet utgångspris understiger marknadsvärdet utan även när utgångspriset överstiger marknadsvärdet. Den principiella utgångspunkten är således densamma vid en bedömning av omvänd budgivning som vid bedömningen av s.k. lockpriser. Det är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att för objekt ange pris som väsentligen avviker från det som bedöms som det marknadsmässiga priset.

Anmälan

Vad avser de två förmedlingarna som omnämns i anmälan har mäklare X uppgett till Fastighetsmäklarnämnden att hon bedömt marknadsvärdena avseende lägenheterna till 2 300 000 respektive 2 500 000 kr +/- 300 000 kr. Oaktat detta har hon marknadsfört bostäderna med utgångspris om 1 990 000 kr respektive 2 195 000 kr. När någon försäljning inte kunnat komma till stånd har mäklare X för en period upphört med marknadsföringsåtgärderna av bostäderna för att sedan åter marknadsföra dem med angivandet av ett så kallat acceptpris om 2 700 000 kr i det ena fallet respektive 3 000 000 kr i det andra.

Vid den granskning av handlingarna i ärendet som Fastighetsmäklarnämnden gjort och mot bakgrund av mäklare Xs egna uppgifter framgår inte annat än att mäklare X vid fyra tillfällen marknadsfört två objekt med utgångspris respektive s.k. acceptpris som avvikit från den bedömning hon gjort av marknadsvärdena. Det förhållandet att mäklare X angett s.k. acceptpris i sin marknadsföring befriar henne inte från skyldigheten att i marknadsföringen ange ett pris som bedöms som det marknadsmässiga priset. Mäklare X har inte heller gjort gällande att förutsättningarna ändrats avseende marknadsvärdena på lägenheterna.

Mäklare X har frångått principen om att marknadsföra objekt med angivandet av det bedömda marknadsvärdet och i och med det åsidosatt god fastighetsmäklarsed vid marknadsföringen av sina förmedlingsobjekt. För detta skall hon varnas.

Den särskilda granskningen

I tre av de fem granskade förmedlingarna har mäklare X till Fastighetsmäklarnämnden uppgett att hon bedömt marknadsvärdena på lägenheterna till 1 100 000 kr +/- 100 000kr, 1 650 00 kr +/- 100 000kr respektive 4 750 000 +/-250 000 kr. Mäklare X har oaktat sin bedömning av marknadsvärdet avseende nämnda lägenheter marknadsfört dessa till 995 000 kr, 1 495 000 kr respektive 4 495 000 kr. Mäklare X har även i dessa förmedlingar frångått principen om att marknadsföra objekt med angivandet av det bedömda marknadsvärdet och

2011-01-26:5

därmed åsidosatt god fastighetsmäklarsed vid marknadsföringen av nämnda objekt. För detta skall hon varnas.

2011-01-26:6

2011-01-26:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om nät-mäklartjänster

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat att mäklare Y och mäklare X båda angivits som ansvariga fastighetsmäklare i annonser avseende fyra objekt på mäklarföretaget Hs webbplats. Nämnden har också förelagt mäklarna att inkomma med yttrande beträffande mäklarföretaget Hs marknadsföring med rubriken ”Hur räknar en gammaldags mäklare?” som förekommit i en kvällstidning.

Mäklarna

Mäklare Y och mäklare X har inledningsvis inkommit med ett gemensamt yttrande och i huvudsak anfört följande.

De valde att synas båda två på ett antal objekt för att öka servicen till kunderna. Varje uppdrag kan hänföras till den som anlitats enligt gällande regler. Med anledning av Fastighetsmäklarnämndens påpekande anges nu endast den ansvariga mäklaren i objektsannonseringen. De ansvarar inte för mäklarföretaget Hs allmänna marknadsföring och hänvisar därför till företagets ledning i denna del.

I yttrandet har lämnats en kortfattad beskrivning av momenten i förmedlingstjänsten avseende marknadsföring, visning och budgivning samt information om mäklartjänsten. Av handlingar som på begäran har skickats till Fastighetsmäklarnämnden framgår att mäklare X anlitats i tre förmedlingsuppdrag och mäklare Y i ett uppdrag.

Mäklare X och mäklare Y har anmodats att yttra sig om vissa oklarheter i de granskade förmedlingsuppdragen varvid respektive fastighetsmäklare anfört följande.

Mäklare X

Deposition

I uppdragsavtalen fanns tidigare ett villkor om att handpenning inte kunde deponeras hos mäklare. Trots formuleringen har deponering förekommit i flera överlåtelser. Villkoret har nu ändrats till följande lydelse. *Innehåller köpeavtal särskilt villkor om att någon part äger rätt att frånträda köpet (exempelvis villkor om lån för köparen eller att köpet är beroende av medlemskap i bostadsrättsförening), rekommenderar Fastighetsmäklaren att säljaren och köparen särskilt ska avtala om deposition av handpenning från köparens sida. Säljaren är införstådd med att deponering kan ske hos Fastighetsmäklaren alternativt hos tredje part.*

I den första förmedlingen som avser överlåtelse av bostadsrätt har information lämnats muntligt om att handpenningen skulle återbetalas om köparen inte beviljades medlemskap. Parterna såg i detta fall inte det som något problem och var därför överens om att handpenning skulle betalas direkt till säljaren. Det är skillnad på att verka för en deposition och att

2011-01-26:6

tvunga parterna till det. Motsvarande information lämnades i förmedlingen av den andra bostadsrätten och parterna gjorde samma bedömning.

Objektsbeskrivning

Uppdragsgivaren åtar sig att dela ut en s.k. tillsalubeskrivning. I samband med kontraktet får köparen ta del av en komplett objektsbeskrivning.

Budgivning

Alla meddelanden från spekulanter lämnas vidare till uppdragsgivaren. Om någon spekulant saknar dator kan denne få hjälp med att registrera bud. Alla budgivare och spekulanter kan följa budgivningen på nätet. Samtidigt får alla som är med också sms och mail när något nytt händer.

Mäklare Y

Mäklare Y har i huvudsak inkommit med motsvarande allmänna uppgifter i fråga om deposition, objektsbeskrivning och budgivning.

Med anledning av uppgiften om att mäklarföretaget Hs uppdragsavtal ändrats genom tillägget om att säljaren är införstådd med att deponering kan ske hos fastighetsmäklaren alternativt hos tredje part har mäklare X och mäklare Y förelagts att inkomma med kompletterande uppgifter. I ett gemensamt yttrande har de lämnat förtydliganden om villkoret och bland annat svarat att deponering hos tredje part inte förekommit.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Två mäklare i mäklarföretaget Hs annons

Den uppmärksammade marknadsföringen innehöll hänvisningar till två ansvariga fastighetsmäklare för varje objekt. Utredningen har emellertid visat att mäklare X och mäklare Y anlitas personligen och att de haft skriftliga uppdragsavtal i sina respektive förmedlingsuppdrag. De har åtagit sig att fortsättningsvis utforma marknadsföringen så att det framgår vem som är ansvarig mäklare.

Enligt Fastighetsmäklarnämnden är det viktigt att fastighetsmäklares marknadsföring överensstämmer med verkliga förhållanden. Detta gäller inte minst uppgiften om vem som är ansvarig mäklare för objektet. Med hänvisning till vad som framkommit om nu aktuella förmedlingsuppdrag anser nämnden att det kan stanna vid detta påpekande.

Deposition

Medlemskap i bostadsrättsförening

Giltigheten av en bostadsrättsöverlåtelse är beroende av att köparen beviljas medlemskap i föreningen. I en sådan situation är fastighetsmäklaren skyldig att verka för att handpenningen deponeras.

Enligt Fastighetsmäklarnämnden är det anmärkningsvärt att båda köparna i de två granskade överlåtelseerna avstått från att låta handpenningen vara deponerad hos mäklare X. Utredningen ger anledning att misstänka att mäklare X rutinmässigt underlåter att verka för att handpenningen deponeras i samband med förmedling av bostadsrätter. I vart fall kan det ifrågasättas om informationen som lämnas till parterna om riskerna med att handpenningen betalas direkt till säljaren är tillräckligt tydlig.

2011-01-26:6

Vid bedömningen av en fastighetsmäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jfr RÅ 1996 ref 83). Mot mäklare Xs bestridande kan det inte anses otvetydigt fastställt att hon underlåtit att verka för deposition på det sätt som åligger en fastighetsmäklare enligt god fastighetsmäklarsed. Det finns därför inte något underlag för att meddela henne någon påföljd.

Villkoret

I mäklare Xs och mäklare Ys uppdragsavtal har uppmärksammats villkor om att handpenning inte kunde deponeras hos mäklaren. Enligt yttrandet har avtalet ändrats till att deponering kan ske hos fastighetsmäklaren alternativt hos ”tredje part”.

En fastighetsmäklare är i flera fall skyldig att verka för att handpenning deponeras. Medel som anförtros mäklaren med redovisningsskyldighet skall hållas avskilda. Detta krav uppfylls normalt genom att handpenningen sätts in på ett s.k. klientmedelskonto. Mäklaren är vidare skyldig att säkerställa att medlen finns tillgängliga för mäklaren för att omgående kunna redovisas när förutsättningar för detta föreligger. Kvalificerade frågor kan uppkomma i samband med krav på utbetalning av deponerade medel (se tidigare beslut 2008-06-18:1 i FMNs årsbok för 2008 avseende mäklarföretaget Hs villkor om deposition).

Fastighetsmäklarnämnden anser att villkoret om deposition hos tredje part är oklart och medför risk för att parterna får en felaktig uppfattning om mäklarens skyldigheter i förmedlingsuppdraget. Det torde kunna strida mot god fastighetsmäklarsed att – genom villkor i ett standardavtal – begränsa förmedlingstjänsten på detta sätt.

Vad som framkommit i övrigt föranleder inte någon åtgärd. Med ovanstående påpekanden kan ärendet avskrivas.

Fastighetsmäklarnämnden avser att fortsättningsvis följa den förmedlingsverksamhet som mäklare Y och mäklare X bedriver genom mäklarföretaget H för att kontrollera att erbjudandet om nätmäklartjänster och utförandet av uppdragen inte strider mot fastighetsmäklarlagen.

2011-01-26:7

2011-01-26:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om marknadsföring av nätmäklartjänst

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat Hemverkets marknadsföring av mäklartjänster. Under rubriken ***Sälj din bostad med mäklarföretaget H*** presenteras tre personer i bild. Förutom fastighetsmäklaren X visas en mäklarassistent och en s.k. förmedlingskonsult. Erbjudandet avser en mäklartjänst till fast arvode om 5 000 kr. Annonsen innehåller följande påstående; *3 är mer än 1 Vi tycker att det krävs olika kunskaper för att uppnå bästa resultat vid en bostadsförsäljning. Därför använder vi alltid ett team som tillsammans har rätt kompetens för att förmedla din bostad. Välkommen!*

Mäklaren

Mäklare X, som förelagts att inkomma med yttrande och därvid bland annat ange på vilket sätt hon arbetar med oregistrerade medhjälpare, har sammanfattningsvis anfört följande.

Hon är ansvarig fastighetsmäklare och har fullt mäklaransvar genom hela processen. Mäklar-företaget H erbjuder två typer av mäklartjänster dels en ordinarie tjänst (nätmäklartjänsten), dels en alternativ tjänst som är mer lik en traditionell mäklartjänst. Vid båda tjänsterna är det ett team som hjälper kunderna. Mäklarassistenten tar emot samtal, koordinerar kunderna till rätt person och sköter den administrativa hanteringen. Förmedlingskonsulten utför intag och besöker kunden efter det att uppdragsavtal tecknats och id-kontroll utförts. Konsulten använder sig av en intagsblankett för att notera underlag för objektsbeskrivningen. I samband med besöket sker också fotografering. Utbildning och tydliga instruktioner lämnas till konsulten för varje specifikt objekt. Konsulten sammanställer sina anteckningar och skriver en säljtext. Materialet granskas av mäklaren som upprättar en objektsbeskrivning. Konsulten håller öppna visningar och i vissa fall även bokade visningar. Det framgår alltid tydligt för spekulanter att det inte är en mäklare som håller i visningen. Övriga delar som budgivningshantering, kontraktsupprättande och andra juridiska handlingar sköts av mäklaren. Hon har daglig kontakt med både assistenten och konsulten. Självklart har uppdragsgivaren hennes kontaktuppgifter.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Intag

Fastighetsmäklarnämnden vill inledningsvis framhålla att fastighetsmäklaren skall bilda sig en egen uppfattning om objektet även om det inte är ett absolut krav att mäklaren personligen utför den undersökning som skall bidra till den egna uppfattningen. Det åligger mäklaren att se till att det finns en fullgod dokumentation och så god kommunikation mellan mäklaren själv och medhjälparen att köparen kan vända sig till mäklaren och få de upplysningar som mäklaren är skyldig att ge köparen. Mäklaren kan således inte befrias från sitt ansvar och sin

2011-01-26:7

informationsplikt avseende brister i fastigheten genom att anlita någon som för dennes räkning undersöker fastigheten (jfr 2000-12-20:4 i FMNs årsbok för 2000).

En fastighetsmäklare kan inte förlita sig enbart till säljarens uppgifter om objektet. Förfarandet att mäklaren rutinmässigt låter annan utföra intaget kan innebära en risk för att parterna inte erhåller en så kvalificerad förmedlingstjänst som de har anledning att förvänta sig.

Utgångspunkten är att fastighetsmäklaren säljer en kvalificerad yrkestjänst. Med hänsyn till de utbildningskrav som gäller för mäklare avseende bland annat byggnads- och värderingsteknik finns det anledning för mäklaren att vara uppmärksam då denne låter annan besöka objektet inför ett intag. Mäklaren skall försäkra sig om att den anlitade personen har tillräcklig kompetens för uppdraget och lämna tydlig information till personen om uppdragets syfte och betydelse. Fastighetsmäklarnämnden låter det stanna vid detta påpekande.

Visningar

Det är endast arbetsuppgifter som inte är centrala för förmedlingsuppdraget som kan överlämnas till en oregistrerad medhjälpare. Som en generell förutsättning gäller att uppgiften uttryckligen skall delegeras i varje enskilt fall samt att så får ske först sedan mäklaren bedömt att medhjälparen har tillräcklig kompetens för uppgiften. Mäklaren måste ha kontroll över utförandet för att vid behov kunna ingripa. Allmänt måste gälla att medhjälparen skall uppträda på sådant sätt att det står helt klart vem som är ansvarig mäklare och han själv är just bara medhjälpare. Den som sluter ett förmedlingsuppdrag med en mäklare och den som i egenskap av köpare eller på annat sätt kommer i kontakt med mäklarverksamhet har därför rätt att förvänta sig att han kommer i kontakt med en kunnig och opartisk fastighetsmäklare (se prop. 1994/95:14 s. 43 – 45).

En visning kan äga rum inför personer som före visningen har visat intresse för att köpa, s.k. riktad visning. Den kan också arrangeras som en öppen visning. Enligt förarbetena till fastighetsmäklarlagen kan mäklaren – inte minst vid öppna visningar – låta sig representeras av en medhjälpare som inte är registrerad, under förutsättning att medhjälparens roll framgår tydligt.

I Fastighetsmäklarnämndens uttalande om nätmäklartjänster beskrivs förutsättningarna för mäklarens överenskommelse med uppdragsgivaren om att uppdragsgivaren själv visar fastigheten (protokoll FMN 6/2008). Nämnden har i ett antal ärenden prövat oregistrerad medhjälparens medverkan vid visningar (se t.ex. 2007-04-25:5 i FMNs årsbok för 2007).

Mäklare X har i sitt yttrande anfört att hon låter fastighetskonsulten hålla öppna visningar samt i vissa fall även ”bokade visningar”.

Vad som gäller för oregistrerad medhjälparens medverkan vid andra visningar än öppna visningar får enligt Fastighetsmäklarnämnden bedömas från fall till fall. Det är oklart vad mäklare X avser med ”bokade visningar”. Det ligger närmast till hands att det är sådana visningar som bör ombesörjas av en fastighetsmäklare. Nämnden vill framhålla att den anlitade mäklaren ansvarar för att förutsättningarna för delegeringen är uppfyllda och att den oregistrerade medhjälparen medverkar på ett sätt som står i överensstämmelse med god fastighetsmäklarsed.

2011-01-26:7

Fastighetsmäklarnämnden avser att fortsättningsvis följa den förmedlingsverksamhet som mäklare X bedriver genom mäklarföretaget H för att kontrollera att erbjudandet om nät-mäklartjänster och utförandet av uppdragen inte strider mot fastighetsmäklarlagen.

2011-01-26:8

2011-01-26:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om marknadsföring av objekt genom nätmäklartjänst m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en fastighetsmäklare som uppmärksammat att de bilder han tagit fram i ett förmedlingsuppdrag använts av annan mäklare i samband med marknadsföring av samma objekt vid senare tillfälle. Anmälaren har inkommit med annonsmaterial m.m.

Anmälaren

Han hade uppdrag att förmedla en fastighet under år 2009. Säljarna valde att avbryta uppdraget efter drygt tre månader. Han uppmärksammade en tid därefter att hans bilder med undertext användes i mäklarföretaget Hs marknadsföring och sökte mäklare X som angavs som ansvarig fastighetsmäklare. Han fick då till svar från företrädare på mäklarföretaget att hon var mammaledig men att bilderna skulle tas bort. Vid kontroll fem dagar senare var bilderna kvar.

Mäklaren

Mäklare X har inkommit med yttrande i ärendet och tillbakavisat kritiken. Hon har i huvudsak anfört följande.

Det aktuella uppdragsavtalet tecknades i november 2009. Uppdragsgivarna har själva lagt in bilderna i systemet. Hon hade inte någon anledning att misstänka att bilderna tillhörde annan fastighetsmäklare. Hon har varit barnledig från mitten av april 2010. Enligt uppdragsavtalet har uppdragsgivarna godkänt att kollega tar hand om uppdraget vid hennes frånvaro. Hon är medveten om att hon är fullt ansvarig för uppdraget. Så snart hon fick information om anmälares inställning vidtog hon åtgärder så att bilderna togs bort. Det måste ha skett något missförstånd då anmälaren tog kontakt med företaget.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med handlingar som upprättats i det aktuella förmedlingsuppdraget.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar inledningsvis att det inte anges i det inskickade marknadsföringsmaterialet att bilderna tagits i samband med ett förmedlingsuppdrag. Det har inte heller framkommit någon annan omständighet som visar att mäklare X borde ha insett att uppdragsgivarna inte förfogade över bilderna.

Den som sluter ett förmedlingsuppdrag med en fastighetsmäklare och den som i egenskap av köpare eller på annat sätt kommer i kontakt med mäklarverksamhet har rätt att förvänta sig att han kommer i kontakt med en kunnig och opartisk fastighetsmäklare (se prop. 1994/95:14

2011-01-26:8

s. 43 – 45). Den ansvariga mäklaren har att tillse att rutinerna fungerar under eventuella ledigheter eller annan frånvaro så att korrekt information lämnas om förutsättningarna för respektive förmedlingsuppdrag. Anmälarens uppgifter i ärendet ger anledning att ifrågasätta om mäklare X varit tillgänglig och haft sådan kontroll över förmedlingsuppdraget som kan krävas enligt god fastighetsmäklarsed.

Vid bedömningen av en fastighetsmäklares agerande får graverande omständigheter läggas till grund för disciplinär åtgärd endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jfr RÅ 1996 ref. 83). Mot mäklare Xs bestridande är det inte utrett att hon brustit i sina skyldigheter som mäklare. Ärendet skall därför avskrivas.

Fastighetsmäklarnämnden avser att fortsättningsvis följa den förmedlingsverksamhet som mäklare X bedriver genom mäklarföretaget H för att kontrollera att erbjudandet om nät-mäklartjänster och utförandet av uppdragen inte strider mot fastighetsmäklarlagen.

2011-01-26:9

2011-01-26:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om marknadsföring av objekt genom nätmäklartjänst m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en fastighetsmäklare som uppmärksammat den marknadsföring av en bostadsrätt som mäklare X haft på mäklarföretaget Hs webbplats.

Överst i den aktuella annonsen anges en s.k. förmedlingskonsult med namn, bild och direktnummer tillsammans med anvisningen ”Har du frågor om objektet?”. I slutet av annonsen finns information om ”Ansvarig fastighetsmäklare” och mäklare Xs namn men bild och telefonnummer till henne saknas. Sist i annonsen står uppmaningen ”Har du frågor om objektet? Kontakta då förmedlaren via de uppgifter du finner överst på sidan. Har ni däremot övriga frågor är ni välkomna att kontakt kundtjänst på telefon ---”.

Anmälan

Anmälan har ifrågasatt om mäklare X är registrerad fastighetsmäklare, om det går att ringa henne och om säljarna träffat henne över huvudet.

Mäklaren

Mäklare X har inkommit med yttrande och tillbakavisat kritiken. Hon har sammanfattningsvis anfört följande.

Konsumenter som ringer kundtjänst kan be om att få tala direkt med henne. Utförandet av förmedlingsuppdraget sker genom ett team av personer på mäklarföretaget. Som ansvarig fastighetsmäklare har hon fullt ansvar genom hela förmedlingsprocessen. Förmedlingskonsulten utför själva intaget efter det att hon mottagit uppdragsavtalet och utfört id-kontrollen. Samtidigt besöker en fotograf objektet. Efter granskning sammanställer hon objektsbeskrivningen. Förmedlingskonsulten är den som håller i visningarna där det tydligt framgår att denne är förmedlingskonsult/”visningsvärd” och inte mäklare. Säljaren är givetvis informerad. Enskilda visningar sker också i vissa fall av förmedlingskonsulten efter tydlig information till spekulanten. Hon ansvarar emellertid själv för budgivningen, upprättar kontrakt och andra handlingar. Kontraktskrivning sker på kontoret. Kunderna har tillgång till hennes kontaktuppgifter.

Mäklare X har inkommit med uppdragsavtal och objektsbeskrivning avseende den aktuella förmedlingen. Hon anges som ansvarig fastighetsmäklare i båda dokumenten.

2011-01-26:9

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Annonser

Mäklare Xs namn anges sist i annonsen och utan kontaktuppgifter. Genom uttryckliga uppmaningar hänvisas spekulanter i första hand till den oregistrerade medhjälparen. Fastighetsmäklarnämnden anser att utformningen av annonsen medför en risk för att konsumenter vilseleds om vem som ansvarar för det aktuella förmedlingsuppdraget. Det kan därför ifrågasättas om marknadsföringen står i överensstämmelse med god fastighetsmäklarsed. Med hänvisning till att mäklare X angivits som ansvarig fastighetsmäklare finner dock nämnden att det kan stanna vid ovanstående påpekanden.

Visningar

Det är endast arbetsuppgifter som inte är centrala för förmedlingsuppdraget som kan överlämnas till en oregistrerad medhjälpare. Som en generell förutsättning gäller att uppgiften uttryckligen skall delegeras i varje enskilt fall samt att så får ske först sedan fastighetsmäklaren bedömt att medhjälparen har tillräcklig kompetens för uppgiften. Mäklaren måste ha kontroll över utförandet för att vid behov kunna ingripa. Allmänt måste gälla att medhjälparen skall uppträda på sådant sätt att det står helt klart vem som är ansvarig mäklare och han själv är just bara medhjälpare. Den som sluter ett förmedlingsuppdrag med en mäklare och den som i egenskap av köpare eller på annat sätt kommer i kontakt med mäklarverksamhet har därför rätt att förvänta sig att han kommer i kontakt med en kunnig och opartisk fastighetsmäklare (se prop. 1994/95:14 s. 43 – 45).

En visning kan äga rum inför personer som före visningen har visat intresse för att köpa, s.k. riktad visning. Den kan också arrangeras som en öppen visning. Enligt förarbetena till fastighetsmäklarlagen kan mäklaren – inte minst vid öppna visningar – låta sig representeras av en medhjälpare som inte är registrerad, under förutsättning att medhjälparens roll framgår tydligt.

I Fastighetsmäklarnämndens uttalande om nätmäklartjänster beskrivs förutsättningarna för mäklarens överenskommelse med uppdragsgivaren om att uppdragsgivaren själv visar fastigheten (protokoll FMN 6/2008). Nämnden har i ett antal ärenden prövat oregistrerad medhjälparens medverkan vid visningar, se t.ex. 2007-04-25:5 i FMNs årsbok för 2007.

Mäklare X har i sitt yttrande anfört att hon låter fastighetskonsulten hålla visningar samt i vissa fall även ”enskilda visningar”.

Vad som gäller för oregistrerad medhjälparens medverkan vid andra visningar än öppna visningar får enligt Fastighetsmäklarnämnden bedömas från fall till fall. Det är oklart vad mäklare X avser med ”enskilda visningar”. Det ligger närmast till hands att det är sådana visningar som bör ombesörjas av en fastighetsmäklare. Nämnden vill framhålla att den anlitade mäklaren ansvarar för att förutsättningarna för delegeringen är uppfyllda och att den oregistrerade medhjälparen medverkar på ett sätt som står i överensstämmelse med god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarnämnden avser att fortsättningsvis följa den förmedlingsverksamhet som mäklare X bedriver genom mäklarföretaget H för att kontrollera att erbjudandet om nätmäklartjänster och utförandet av uppdragen inte strider mot fastighetsmäklarlagen.

2011-01-26:10

2011-01-26:10

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I anledning av ett utdrag från mäklare Xs marknadsföring på internet beslutade Fastighetsmäklarnämnden den 31 maj 2010 att ett tillsynsärende skulle läggas upp. Av beskrivningen framgår bland annat följande.

ÄGARLÄGENHET, ny och exklusiv ägandeform med lagfart □ 2009-05-01

Under rubriken byggnadstyp framgår vidare *Ägarlägenhet; jämförbar med att äga radhus*.

Mäklare X har förelagts att yttra sig om innehållet i beskrivningen.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig och anfört bland annat följande.

Han har marknadsfört fastigheterna som ägarlägenheter eftersom lägenheterna kunde förvärvas med lagfart. Ägaren till fastigheten ansökte 2006 om tredimensionell fastighetsbildning som genomfördes av lantmäteriet i K. Fastigheterna utgör lägenheter på samma juridiska och ekonomiska villkor som småhus, det vill säga fast egendom. Lägenheterna kunde därigenom förvärvas med lagfart. Han använde uttrycket ägarlägenheter före den nu instiftade ägarlägenhetsformen. Det faktum att en senare beslutad boendeform tog samma begrepp föranledde inte att han ändrade sig. Lägenheterna var fortfarande lägenheter med lagfart.

Han beklagar att han var för tidigt ute med erbjudande av ägarlägenheter – lägenheter med lagfart.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare i allt iaktta god fastighetsmäklarsed, vilket bland annat innebär att följa all tillämplig lagstiftning.

Enligt 10 § marknadsföringslagen (2008:486) får en näringsidkare vid marknadsföring inte använda sig av felaktiga påståenden eller andra framställningar som är vilseledande i fråga om näringsidkares egen eller annan näringsidkares näringsverksamhet. En näringsidkare får inte heller utelämna väsentlig information i marknadsföringen av sin egen eller någon annans näringsverksamhet. Med vilseledande utlämnande avses även sådana fall när den väsentliga informationen ges på ett oklart, otydligt, tvetydligt eller annat olämpligt sätt.

Fastighetsmäklaren har enligt god fastighetsmäklarsed ett ansvar för att marknadsföringen inte blir vilseledande vilket bland annat innebär att mäklaren skall vinnlägga sig om att

2011-01-26:10

bildmaterial och textbeskrivningar återger objektet på ett med verkligheten överensstämmande sätt.

Möjligheten att genom fastighetsbildning bilda ägarlägenheter infördes i svensk lagstiftning den 1 maj 2009. Enligt fastighetsregistret förrättades avstyckning år 2006 och sista fastighetsregleringen genomfördes år 2008. De aktuella fastigheterna kan således inte vara ägarlägenheter och är inte heller antecknade som sådana i fastighetsregistret.

Mäklare X har anfört att ägaren av stamfastigheten ansökte om tredimensionell fastighetsbildning 2006, vilket även bekräftas av utdrag ur fastighetsregistret. Av utredningen framgår vidare att förrättningen genomförts av Lantmäteriet och på ett för tiden ändamålsenligt sätt. Förrättningen har tillika möjliggjort att lägenheter i den aktuella fastigheten kan förvärfvas med lagfart.

Det strider mot god fastighetsmäklarsed att på vilseledande sätt marknadsföra objekt som fastighetsmäklaren har att förmedla. I förevarande fall har mäklare X efter den 1 maj 2009 marknadsfört en lägenhet såsom "ÄGARLÄGENHET, ny och exklusiv ägandeform med lagfart □2009-05-01."

Även om Lantmäteriet tidigare utfört förrättningen som möjliggjort att lägenhet kunnat förvärfvas med lagfart skall mäklare X kritiseras för att han i sin marknadsföring framställt objektet som om det vore en ägarlägenhet enligt den nya lagstiftningen.

Med detta påpekande kan ärendet avskrivas från vidare handläggning.

2011-01-26:11

2011-01-26:11

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat att mäklare X dömts för misshandel till villkorlig dom med samhällstjänst 75 timmar av G tingsrätt. Om fängelse istället hade valts som påföljd skulle 2 månader ha dömts ut.

Fastighetsmäklarnämnden har i anledning av domen, den 25 maj 2010 beslutat att genomföra en s.k. utvidgad granskning av mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare. Mäklare X förelades att inge en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag han ingått och avslutat under perioden den 1 maj 2009 – den 30 april 2010.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande.

Omständigheterna i sak framgår av domen. Han beklagar händelsen som riktade sig mot sin svärson i en situation då deras relation var ansträngd. Han är 67 år och har aldrig tidigare dömts för brott. Uppenbarligen bedömde tingsrätten detta som en engångsföreteelse eftersom han fick förmånen av en villkorlig dom. Händelsen har inte något samband med hans arbete som mäklare.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Redbarhet och lämplighet

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 motsvarar de krav som bör ställas på mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart (se prop. 1994/95:14 s. 66).

Enligt 8 § samma lag skall Fastighetsmäklarnämnden varna eller återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §, bl.a. redbarhetskriteriet enligt punkt 5. Förutsättningarna för bedömningen är något annorlunda när det gäller en yrkesverksam mäklare än när det är fråga om en person som söker sig till mäklaryrket. Det ligger i sakens natur att sådana omständigheter som, utan att de direkt är hänförliga till mäklarens yrkesverksamhet, skall kunna föranleda avregistrering eller varning måste vara av allvarligt slag. Som exempel på sådana omständigheter anges bedrägeribrott, tillgreppsbrott och ekonomisk brottslighet. Dock bör inte heller omständigheter av detta slag, enligt lagstiftaren, 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

2011-01-26:11

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. 69).

Mäklare X har inte lagförts för bedrägeri, tillgreppsbrott eller ekonomisk brottslighet. Han har emellertid lagförts för misshandel vilket i sig kan ge anledning att ifrågasätta hans lämplighet som fastighetsmäklare. Gärningen ligger endast två år tillbaka i tiden men med beaktande av att mäklare X inte tidigare lagförts, inte befaras återfalla i brott och att inget tyder på att han skulle ha misskött sina förmedlingsuppdrag, finner nämnden inte skäl föreligga för disciplinär påföljd. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

Den särskilda granskningen

Den särskilda granskningen föranleder ingen vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2011-01-26:12

2011-01-26:12

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Anmälaren köpte av ett aktiebolag en nyproducerad bostadsrätt genom förmedling av mäklare X. Köpet kom senare att hävas. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har anmälaren riktat kritik mot mäklare X. Anmälaren gör bland annat gällande att vidareförsäljningen av lägenheten fördröjdes till hennes nackdel, att hon inte förstod vilket skadestånd hon riskerade att betala vid en hävning och att köpekontraktet samt andra handlingar överlämnades mycket försenat till henne.

Anmälaren

Hon undertecknade i mars 2007 ett reservationsavtal avseende en bostadsrätt och betalade i enlighet med avtalet 50 000 kr. I juni 2007 betalade hon ytterligare 73 250 kr och skrev på köpeavtalet. Köpeskillingen uppgick till 2 465 000 kr. I slutet av januari 2008 undertecknade hon ett hävningsavtal. I augusti 2009 sålde bolaget bostadsrätten för 2 275 000 kr. Omförsäljningen var ett exempel på dålig försäljningstaktik. Våren 2008 var marknaden fortfarande god men den hade börjat mattas av. Bolaget och mäklare X spekulerade genom att försöka sälja bostadsrätten för 2 945 000 kr. I september 2008 tog en annan mäklare över ansvaret för uppdraget. Denne vidtog nödvändiga åtgärder för att sälja bostaden. Tidpunkten var dock felaktig eftersom tidningarna hade började skriva om finanskrisen. I december 2008 såldes bostadsrätten för 2 100 000 kr. Köparen blev dock inte medlem i föreningen. Bostadsrätten såldes sedan för 2 275 000 kr sedan mäklaren bara kontaktat tidigare intressenter.

Vid kontraktskrivningen lämnades hon ensam att läsa igenom kontraktet. Hon förstod inte att klausulen om skadestånd saknade ett tak. I reservationsavtalet hon tidigare undertecknat stod det tydligt att avtalsbrott kostade 25 000 kr. Det trodde hon var risken hon tog. Först ett år senare fick hon kontraktet med säljarens underskrift. Till överlåtelseavtalet skulle höra ett depositionsavtal. Hon fick inte detta avtal.

Mäklaren

Han fick av ett aktiebolag uppdraget att inom ett ramavtal förmedla ett antal lägenheter. I mars 2007 tecknade anmälaren ett reservationsavtal som senare ledde till ett överlåtelseavtal till ett fast pris. Han var närvarande när anmälaren undertecknade avtalet. I början av 2008 meddelade anmälaren att hon inte ville tillträda bostaden och inte heller betala resterande likvid för denna. Vid flera tillfällen rådde han anmälaren att tillträda bostaden för att därefter sälja denna. Han informerade bland annat om att vid en omförsäljning så var det bolaget som bestämde på vilket sätt en sådan försäljning skulle ske. Oaktat detta ville anmälaren häva köpet och den 28 januari 2008 träffades avtal om hävning genom hans försorg. Även vid detta tillfälle informerade han om avtalets konstruktion. Vid den fortsatta förmedlingen var han inte ansvarig mäklare. Han har dock varit i kontakt med anmälaren vid ett antal tillfällen för att informera denne om vilka åtgärder som skulle vidtas för att få lägenheten såld.

2011-01-26:12

Mot bakgrund av att uppdragsgivaren befann sig utomlands instruerade han denne att åter-sända avtalet till honom. Han noterade att avtalet inte var daterat men han hade ingen möjlighet att i efterhand komplettera med datum. Han skickade omgående avtalet till anmälar-
n. Det tog förvisso en viss tid innan anmälar-
n fick del av avtalet dock inte ett år. Depositions-
avtalet skickades till anmälar-
n tillsammans med avtalet så snart han fick detta från sin upp-
dragsgivare.

Övrigt

Fastighetsmäklarnämnden har noterat att i avtal den 8 mars 2008 reserveras en bostadsrätt för anmälar-
n. Förutom av denne har avtalet även undertecknats av mäklare X för mäklar-
företaget A. Avtalet innebar bland annat att anmälar-
n skulle betala 50 000 kr och att beloppet skulle bokföras på ett klientmedelskonto. Vidare stipuleras ett skadestånd om 25 000 kr för det fall anmälar-
n inte genomför köpet.

Mäklare X har kommenterat detta enligt följande. Med underskriften bekräftade han att han i förhållande till anmälar-
n accepterat att för dennes räkning emotta den avgift som skulle er-
läggas enligt avtalet. Någon annan innebörd var inte avsedd. Mäklare X har senare tillagt bland annat att han i det ensidiga reservationsavtalet bekräftade att han i förhållande till säljaren accepterat att han för dennes räkning emottog reservationsavgiften.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Ansvar för fördröjd omförsäljning

En uppdragsgivare avgör när denne önskar få sålt sitt objekt. En fastighetsmäklare har i denna situation endast en rådgivande roll. Oaktat att anmälar-
n påtalat vissa omständigheter som kunnat fördröja försäljningen kan det konstateras att denna tog osedvanligt lång tid. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening ger utredningen dock inte tillräckligt belägg för att fördröjningen skulle ha berott på omständigheter för vilka mäklare X ansvarat. I sammanhanget noteras också att enligt mäklare Xs egen uppgift har han rekommenderat anmälar-
n att tillträda bostaden och själv svara för försäljningen.

Närvaro vid kontraktskrivningen/Information om ev. skadestånd

Mäklare X har bestritt anmälar-
ns påståenden om att han inte var närvarande vid kontraktskrivning avseende köpet av bostadsrätten och att han inte skulle ha informerat anmälar-
n om kontraktets innebörd. I dessa delar står således ord mot ord varför det inte kan anses utrett att han har åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

Överlämnade av handlingar och datering av överlåtelsehandling

Mäklare X har bland annat anfört att det tog en lång tid innan klaganden fick del av handlingarna men dock inte ett år. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening ger detta skäl att anta att klaganden inte fått del av handlingarna inom tid som denne hade rätt att förvänta sig. Det hade då inom ramen får god fastighetsmäklarsed ålegat mäklare X att verka för att handlingarna snarast tillställdes klaganden. Nämnden finner att mäklare X, i tiden innan han återfick handlingarna, har tillåtit en fördröjning vad gäller överlämnandet av handlingarna. Detta är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed. Nämnden finner dock att det kan stanna vid detta påpekande.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att köpeavtalet saknar uppgift om datering vad avser bägge parternas underskrift. Mäklare X har uppgivit att han var närvarande när anmälar-
n

2011-01-26:12

undertecknade avtalet. Att i denna situation inte tillse att anmälarens namnteckning daterades är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed. Beträffande datum för säljarens namnteckning kan nämnden inte dela mäklare Xs uppfattning att han saknade möjlighet att i efterhand komplettera med datum. Detta kunde exempelvis ske genom att per telefon eller på annat sätt kontakta säljaren. Att även i detta fall inte tillse att säljarens namnteckning daterades strider mot god fastighetsmäklarsed. Nämnden finner dock att påföljd i detta fall kan underlåtas

Reservationsavtalet

Reservationsavtalet har träffats mellan den blivande köparen och mäklare X för mäklarföretagets räkning. I avtalet anges bland annat att viss bostadsrätt reserverats för den blivande köparen och att denne hade att betala 50 000 kr att bokföras på ett klientmedelskonto. Fastighetsmäklarnämnden kan inte se att avtalet har någon bindande verkan för den blivande köparens möjlighet att förvärva bostadsrätten. Det är därför en stor risk att utformningen av avtalet medför att den blivande köparen felaktigt tror att det föreligger ett bindande avtal om att kunna förvärva bostadsrätten. Att upprätta ett sådant avtal strider mot god fastighetsmäklarsed och detta gäller även om mäklare X fått i uppdrag av säljaren att underteckna bokensavtalet i egenskap av företrädare för denne eftersom han enligt 15 § fastighetsmäklarlagen inte får agera som ombud. Vad mäklare X anfört leder inte till annan bedömning. Åtgärden motiveras att han meddelas varning.

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

2011-02-23:1

2011-02-23:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har uppgivit bland annat att han inte varit dem behjälplig i samband med begäran om återgång på en fastighet.

Anmälaren

Anmälaren har uppgivit bland annat följande.

De blev intresserade av en fastighet och skrev kontrakt med en återgångsklausul. Mäklaren rekommenderade samma besiktningsman som säljarna använt sig av. De anlätade en annan besiktningsman som upptäckte en hel del mer än vad ursprungsbesiktningen utvisat. De valde därför att bryta kontraktet. De frågade mäklaren hur återgången skulle begäras rent praktiskt. Han svarade att det skulle ske skriftligen till säljaren med kopia till honom. Det kändes lite olustigt att själv formulera en så viktig handling. De blev oroliga att säljaren skulle hävda att hon inte mottagit något dokument från dem och därmed hålla dem bundna vid kontraktet. De bad att få en kvittens på mottagandet. Säljaren ringde då mäklare som avrådde henne från att signera mottagandet. Då ringde de till mäklaren för att förklara sin ståndpunkt. Hans svar var hela tiden att säljaren inte skall behöva skriva på något utan att det räcker med att lämna pappren till säljaren. Efter rekommendationen av besiktningsman och vissa andra småsaker förklarade de att de inte hade samma förtroende för honom varpå han blev arg och påstod att vi bara ville pressa priset. Samtalet resulterade bara i att mäklaren blev sur och stod fast vid att de inte skulle få någon bekräftelse. De föreslog då att de kunde ha ett möte med samtliga parter för att överlämna den skriftliga återgångsbegäran. Säljaren var villig att gå med på detta men från mäklaren blev det avslag.

Försäkring

Av anmälan tycks det som att en överlåtelseförsäkring tecknats av säljaren. Fastighetsmäklarnämnden har beslutat att under 2010 särskilt granska hur mäklarna hanterar information och utformar kontraktsklausuler i förmedlingsuppdrag i vilka försäkring av något slag aktualiseras. Mäklare X har därför särskilt förelagts att redogöra för vilken information han lämnat till såväl säljaren som köparen om vad den aktuella försäkringen innebär och hur den förhåller sig till jordabalkens regler.

Mäklaren

Mäklaren har yttrat sig i ärendet och tillbakavisat anmälarnas kritik.

Försäkringen T

Om försäkringen T har mäklaren anfört bland annat följande.

T är en försäkringsprodukt som bland annat innebär att byggnaden har besiktigats före köpet och att en försäkring har tecknats som täcker säljarens ansvar för fel som inte har redovisats i överlåtelsebesiktningen.

Säljaren informerades både skriftligen och muntligen om villkoren för T. Han förklarade noga för säljaren vad tryggad innebär. Han var mycket noga med att upplysa säljaren om dennes skyldigheter och rättigheter samt jordabalkens regler beträffande ansvarsfördelningen vid fel i fastighet. Säljaren tog del av överlåtelsebesiktningen och försäkringsvillkoren.

Köparen fick mycket tydlig information om vad det innebär att ett hus har säljarförsäkring. Han informerade köparen att säljaren hade tecknat en dolda fel-försäkring och att det gjorts en besiktning av fastigheten. Han informerade om jordabalkens regler kring fel i fastighet samt den viktiga undersökningsplikt som köparen har av fastigheten. Han gick även igenom besiktningsprotokollet med köparna och förklarade försäkringens innehåll och innebörd. Han har vidare förklarat det som står skriftligen i bilagan till överlåtelsebesiktningen. Köparen hade redan vid visningen tillgång till överlåtelsebesiktningen med dess bilaga och i objektsbeskrivningen redogjordes tydligt att köparen har undersökningsplikt.

Sammanfattningsvis vad beträffar säljarförsäkringen ”T” så har han både skriftligen och muntligen informerat både säljare och köpare om dess innebörd. Han har även informerat om jordabalkens regler beträffande ansvarsfördelningen vid fel i fastighet samt tydligt informerat om köparens undersökningsplikt. Han har förklarat försäkringens omfattning och innebörd och sett till att köparen tagit del av överlåtelsebesiktningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

I kravet på god fastighetsmäklarsed ligger att fastighetsmäklaren har ett allmänt ansvar för att informera både säljaren och köparen om jordabalkens regler beträffande ansvarsfördelningen vid fel i fastighet samt köparens undersökningsplikt. Likaledes ankommer det på mäklaren att försäkra sig om att köparen både tagit del av och tagit till sig besiktningsprotokollet från besiktningen av fastigheten. För det fall en överlåtelseförsäkring tecknats åligger det dessutom mäklaren att noggrant informera parterna om försäkringens villkor, undantag och konsekvenser.

Mäklare X har anfört att han informerat respektive part om jordabalkens regler om ansvarsfördelningen vid fel i fastighet och om köparens undersökningsplikt. Köpare och säljare har dessutom erhållit muntlig och skriftlig information om försäkringens omfattning, undantag och konsekvenser. Vad som framkommit i ärendet föranleder således ingen vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2011-02-23:1

Övrigt

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

2011-02-23:2

2011-02-23:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förutsättning för budgivning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har ifrågasatts om mäklare X har angett ett s.k. lockpris vid marknadsföringen av en fastighet.

Övrigt

Utredningen i ärendet har gett vid handen att på webbplats rörande pågående budgivning beträffande fastigheten anges ett lägsta budintervall om 25 000 kr.

Mäklaren

Mäklare X har i yttranden redovisat sina bevekelsegrunder för angett pris och har i övrigt uppgett bland annat följande. Budintervallet var ett förslag från honom och uppdragsgivarna. Detta skulle dock inte ses som ett krav för budgivningen. Alla intressenter och budgivare informerades om att samtliga bud oavkortat vidarebefordras till uppdragsgivarna. Dessutom framgick detta av informationsblad som överlämnades till de spekulanter som besökte visningarna.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Budgivningen är inte reglerad i lag. I enlighet med god fastighetsmäklarsed åligger det mäklaren 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 (prop. 1994/95:14 s. 46). Vidare kan noteras att Kammarrätten i Stockholm i dom den 9 september 2008 funnit att det strider mot god fastighetsmäklarsed att en fastighetsmäklare ingår avtal med sin uppdragsgivare som innebär en begränsning för budgivares möjlighet att lämna bud på ett förmedlingsobjekt. Mäklare X är ansvarig för uppgifterna i den aktuella webbsidan. Även om det i detta fall inte är fråga om en avtalsbaserad begränsning finner Fastighetsmäklarnämnden att uppgiften om budintervall strider mot god fastighetsmäklarsed då begränsningen kan medföra en uppenbar risk för att intressenter avstår från att lämna bud. Vad mäklare X anfört medför därför inte att han kan undgå påföljd. Mäklare X skall således meddelas varning.

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

2011-02-23:3

2011-02-23:3

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare hanläggning.

Bakgrund

Mäklare X har förmedlat en fastighet. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren på ett flertal punkter riktat kritik mot mäklare X. Säljaren har bland annat anført att mäklare X marknadsfört fastigheten med felaktig uppgift om antalet rum, dålig kommunikation med säljaren, misskött budgivningen m.m.

Mäklaren

Mäklare X bestrider att han agerat i strid med god fastighetsmäklarsed och har bland annat anført följande. Han medger att han uppgav ett rum för mycket i annonsen. Han hade dock noga gått igenom vad som var sovrum respektive vardagsrum. Han korrigerade inte antalet rum i annonsen enligt säljarens uppfattning då denna var felaktig och en korrigering av uppgiften inte syntes nödvändig vid den aktuella tidpunkten.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att uppgifter i marknadsföringen är korrekta, allt för att spekulanter skall få bästa möjliga underlaget för att bedöma sitt intresse för förmedlingsobjektet. Det förtjänas också att framhållas att uppgifter om ett objekt kan få en avgörande betydelse för parternas civilrättsliga ansvar gentemot varandra i fråga om vad som utgör ett rättsligt fel i förmedlingsobjektet. Av detta följer att en felaktig uppgift snarast skall ändras av fastighetsmäklaren. De uppgifter som mäklare X har lämnat i ärendet ger Fastighetsmäklarnämnden anledning att erinra om nu angivna utgångspunkter för marknadsföringen av ett objekt. Med de påpekanden som gjorts finner nämnden att ärendet kan avskrivas från vidare handläggning.

2011-02-23:4

2011-02-23:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens ansvar vid budgivning, oregistrerad medhjälpare och villkor om medlemskap i bostadsrättsförening m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en person som varit spekulant på en bostadsrätt som mäklare X haft i uppdrag att förmedla. Anmälaren har kritiserat mäklaren för dennes sätt att sköta budgivningen.

Anmälaren

Han fick uppgift om att budgivningen var klar och att han hade det vinnande budet på 2 400 000 kr. Dagen efter kontaktade han mäklaren via telefon. Mäklaren gav beskedet att lägenheten sålts kvällen före för 2 500 000 kr. En annan spekulant hade lagt ett högre bud och angivit som krav att mäklaren inte fick kontakta andra budgivare. Han fick tala med en företrädare för säljaren och bjöd då 2 700 000 kr. Efter betänketid svarade säljaren att denne kunde tänka sig att häva det underskrivna kontraktet för 2 850 000 kr vilket han ansåg vara ett för högt pris.

Mäklaren

Mäklare X har inkommit med yttrande i ärendet och tillbakavisat kritiken. Han har i huvudsak anfört följande.

Anmälares uppgifter stämmer i stort. Budet från den spekulant som senare fick köpa var villkorat på ett annorlunda sätt. Det löd på 2 500 000 kr och skulle stå sig i 30 minuter men fick inte läggas ut på hemsidan. Andra spekulanter fick inte kontaktas. Säljaren tyckte budet var bra och önskade att han skulle arrangera för kontraktskrivning. Han kontaktade därefter anmälaren för att berätta att det inte skulle bli något köp eftersom säljaren valt en annan budgivare. Anmälaren fick vid detta tillfälle också tala direkt med säljarens ombud. Köparen ville stå fast vid sitt köp.

Handlingar i ärendet

Mäklare X har inkommit med vissa handlingar som upprättats i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget. Från handlingarna har Fastighetsmäklarnämnden noterat följande.

I uppdragsavtalet finns villkor om att säljaren godkänner att mäklaren har rätt att låta annan fastighetsmäklare /mäklarassistent anställd hos N utföra den aktuella delen av uppdraget.

I överlåtelseavtalet finns villkor om att överlåtelsen skall återgå om köparen inte beviljas inträde i bostadsrättsföreningen.

Mäklare X har i kompletterande yttrande sammanfattningsvis anfört följande.

2011-02-23:4

Mäklarassistenten hjälper fastighetsmäklaren i sådana arbetsuppgifter som en assistent har rätt att göra. Det är främst administrativa uppgifter. Mäklaren ansvarar för assistentens medverkan.

Redan vid intaget förklarar han för uppdragsgivare betydelsen av att köparen blir medlem i bostadsrättsföreningen och köparens rätt att överklaga ett negativt beslut samt att parterna är bundna till köpet under denna tid. Uppdragsgivare frågar alltid hur vanligt det är med negativa beslut och hur lång tid en prövning kan ta. Han förklarar då att det är ovanligt men att man får räkna med en månad eller två och att det kan ta längre tid. Ingen uppdragsgivare som fått detta klart för sig vill ge köparen en sådan möjlighet. Då är det bättre att köpet går tillbaka. I samband med att spekulanter visar intresse för objektet är det naturligt att tala om säljarens önskemål att köpet skall återgå omedelbart om köparen inte blir medlem och att föreningens beslut inte kan lämnas till prövning hos hyresnämnden. Det accepteras alltid. Parterna i den nu aktuella överlåtelsen fick motsvarande information om att överenskommelsen innebar ett avsteg från bostadsrättslagen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Anmälan

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

Budgivningen är inte reglerad i lag. Till dess att ett köpekontrakt eller överlåtelseavtal är undertecknat av både köparen och säljaren måste fastighetsmäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Väljer säljaren att sälja till annan innan en spekulant hinner komma in med ytterligare bud kan mäklaren inte förhindra att så sker (se 2006-03-22:3 i FMN:s årsbok för 2006). Det är också säljaren som har att ta ställning till spekulanters villkor för bud och hur sådana meddelanden skall få påverka budgivningen.

Utredningen visar inte annat än att mäklare X utfört uppdraget i enlighet med uppdragsgivarens önskemål och att han i samband med budgivningen iakttagit god fastighetsmäklarsed.

Villkor om medlemskap i bostadsrättsförening

Enligt 6 kap 5 § bostadsrättslagen (1991:614) är en överlåtelse ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Enligt 2 kap 3 och 10 §§ samma lag får medlemskap inte vägras den som en bostadsrätt övergått till om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättsinnehavare. Den som förvärvat en bostadsrätt men vägras inträde i föreningen kan inom en månad från den dag han fick del av beslutet hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

Mäklare X har uppgivit att det aktuella villkoret infördes i överlåtelseavtalet efter önskemål från säljaren i syfte att motverka riskerna med ett eventuellt överklagande och att parterna informerades om villkorets innebörd och konsekvenser.

2011-02-23:4

Bostadsrättslagens bestämmelse om köparens rätt att hänskjuta tvist om nekat medlemskap till hyresnämnden utgör den norm som skall gälla vid en bostadsrättsöverlåtelse. För det fall någon part önskar avvika från gällande rätt anser Fastighetsmäklarnämnden att det åligger en fastighetsmäklare att tydligt redogöra för innebörden av gällande lagstiftning, villkorets innebörd och villkorets konsekvenser.

Fastighetsmäklarnämnden finner anledning att påpeka att det är lämpligt att det av överlåtelseavtalet framgår att köparen är medveten om att överenskommelsen kan innebära en inskränkning av dennes rätt enligt bostadsrättslagen. Mot bakgrund av vad som framkommit i ärendet anser nämnden att det är tillräckligt med detta påpekande.

Villkor om oregistrerad medhjälpare

I det inskickade uppdragsavtalet finns uppgift om att uppdragsgivaren godkänner att mäklaren har rätt att låta annan fastighetsmäklare/mäklarassistent utföra delar av uppdraget.

Lagstiftaren har öppnat en möjlighet för fastighetsmäklare att låta en oregistrerad medhjälpare – under mäklarens överinseende och på dennes ansvar – utföra visst arbete som hör till förmedlingsuppdraget. Det är inte förenligt med god fastighetsmäklaresed att överlåta kvalificerade uppgifter till en mäklarassistent. Det aktuella villkoret saknar begränsningar för assistentens medverkan vilket kan medföra oklarheter om assistentens befogenheter i uppdraget. Med hänsyn till vad mäklare X anfört om arbetsfördelningen i uppdragen kan det också i denna del stanna vid ett påpekande.

Övrigt

Vad som framkommit övrigt föranleder inte någon ytterligare åtgärd. Ärendet avskrivs med ovanstående påpekanden.

2011-02-23:5

2011-02-23:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares redbarhet och lämplighet, identitetskontroll enligt lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Anmälan

Skatteverket har inkommit med en anmälan i anledning av verkets omprövningsbeslut den 28 april 2008 avseende fastighetsmäklaren X. Av beslutet framgår att Skatteverket till beskattning tagit upp oredovisade provisionsintäkter om 88 948 kr avseende taxeringsår 2006 och i anledning av detta beslutat att påföra 36 090 kr i arbetsgivaravgifter och 22 236 kr i mervärdesskatt. Vidare har skattetillägg påförts. Provisionerna har fakturerats av ett av mäklare X helägt bolag.

Utvidgad granskning

I anledning av Skatteverkets anmälan beslutade Fastighetsmäklarnämnden att granska mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare. Granskningen har genomförts som en särskild granskning och har omfattat tre förmedlingsuppdrag som mäklare X genomfört under tiden den 1 juli 2008 – 30 juni 2009.

I ett av de tre förmedlingsuppdragen framgår att mäklare X inte har kontrollerat uppdragsgivarens identitet.

Mäklarens yttrande

Angående förmedlingen 2005 i det av honom helägda bolaget ledde olyckliga omständigheter att 111 184 kr inte kom att utbetalas från hans bankkonto. Säljaren var på semester och bad honom att ta hand om både handpenning och slutlikvid. Då han själv hade semester kontrollerade en kollega till honom att slutlikvid, efter lösen av lån, betalades in på kontot. När mäklare X återkom från semestern hade han glömt bort ärendet och blev påmind om att utbetalning skulle göras till säljaren, vilket även skedde. Då han inte själv skötte det praktiska tänkte han inte på att även mäklarprovisionen betalats in på kontot. – Ifråga om identitetskontrollen av parterna i förmedlingen har han anfört följande. Hans granne i N kontaktade honom sommaren 2008 och frågade om han ville sälja hennes brors fastighet. Systemen skulle kontakta sin brors gode man så att denne kunde ordna med en visning av fastigheten för honom. Då mäklare X kände säljarens syster mycket väl ansåg han att säljaren genom detta var godkänd.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Skatterevisionen

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den mäklare som inte uppfyller det krav på redbarhet som uppställts i 6 § eller som handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen. Om det kan anses tillräckligt, får nämnden istället för att återkalla registreringen, meddela varning. I 6 § första stycket 5 anges ett uttryckligt

redbarhetsrekvisit med vilket avses en persons allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet. Redbarhetsrekvisitet skall bedömas i förhållande till det krav som bör ställas på en mäklare med hänsyn till den förtroende- ställning i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart som mäklaren intar. I kravet på redbarhet ligger ett krav på redbarhet i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare (prop. 1994/95:14 s. 66 f och 69).

Av skatterevisionen framgår att mäklare X under taxeringsår 2006 undanhållit oredovisad förmedlingsintäkt från beskattning vilket medför att mäklare Xs redbarhet och lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas. Förseelsen är av allvarligt slag då den är direkt hänförlig till hans mäklarrörelse. Med beaktande av att felen ligger en tid tillbaka i tiden och att bristerna endast avser en förmedling där det kan fastställas att han varit ansvarig mäklare, finner nämnden att ärendet kan avskrivas i denna del.

Identitetskontroll

Enligt 4 § första stycket lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt (som är tillämplig på denna förmedling) skall fastighetsmäklaren kontrollera uppdragsgivarens identitet innan affärsförbindelsen ingås, dvs. före det att uppdragsavtalet undertecknas.

Skyldigheten att kontrollera säljarens och köparens identitet kan enbart underlåtas under förutsättning att personen ifråga är känd för mäklaren. För att en person skall kunna betraktas som känd måste mäklaren vara förvissad om att personen är den som han eller hon utger sig för att vara. Kundens identitet skall således ha kontrollerats tidigare, exempelvis genom ett annat förmedlingsuppdrag. Det är inte tillräckligt att en person uppfattas som "känd" i den meningen att fastighetsmäklaren känner till namnet på personen.

De omständigheter som mäklare X anfört som skäl för att han i uppdraget inte kontrollerade uppdragsgivarens identitet kan inte utgöra sådana omständigheter som kan anses medföra att en person är att anse som känd enligt dåvarande lag (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt. Fastighetsmäklarnämnden finner att hans underlåtenhet att kontrollera uppdragsgivarens identitet före ingåendet av uppdragsavtalet motiverar en varning. Nämnden får framhålla att lag (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt numera ersatts av lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, i vilken kändbegreppet inte längre finns kvar.

Övrigt

Granskningen föranleder i övrigt ingen vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2011-02-23:6

2011-02-23:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om risk för tvesalu och förmedling utan att köpekontrakt upprättats m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Säljaren av en fastighet har riktat kritik mot mäklare X i samband med en förmedling och bland annat anført att det inte upprättats något köpekontrakt mellan honom och köparen, att fastigheten inte annonserats ut och att tidsfristen för säljaren att flytta från fastigheten inte respekterats.

Av anmälan framgår i huvudsak följande. Mäklare X fick genom ett förmedlingsuppdrag den 7 mars 2010 i uppdrag att förmedla säljarens fastighet med utgångspriset 1 200 000 kr. Den 13 mars upprättades och undertecknades två köpekontrakt med samma köpare varav det ena angav köpeskillingen 1 200 000 kr och det andra köpeskillingen 1 070 000 kr. Den 18 maj upprättades ett nytt förmedlingsuppdrag mellan säljaren och mäklare X där utgångspriset bestämdes till 1 070 000 kr. Den 21 maj förvärvade en annan köpare, än de som angetts ovan, genom ett köpebrev fastigheten för 1 070 000 kr. Något köpekontrakt har inte upprättats mellan säljaren och den slutlige köparen. Efter renovering annonserades delar av fastigheten ut den 7 juni ut för 1 250 000 kr.

Mäklaren

Mäklare X har anført bland annat följande. Köpekontraktet med köpeskillingen 1 200 000 kr undertecknades av parterna den 13 mars 2010. Genom ett samma dag upprättat depositionsavtal skulle handpenningen om 120 000 kr deponeras och erläggas den 22 mars. Den 13 mars återkom emellertid säljare och köpare och meddelade att de kommit överens om en ny köpeskillning uppgående till 1 070 000 kr och att någon handpenning då inte skulle erläggas. Genom den nya överenskommelsen om köpeskillning blev någon handpenning inte aktuell och kom därför inte att erläggas i samband med affären.

Köparna meddelade därefter att de satt annan i sitt ställe, dvs. transporterat fastigheten på annan person. Då säljaren inte hade något att erinra mot detta utfärdades ett köpebrev utvisande den slutlige köparen. Något köpekontrakt har inte tecknats med den nye köparen. Enligt samstämmiga uppgifter från säljaren och köparna hade det ursprungliga köpekontraktet makulerats. Han har inte närmare funderat över om det varit fråga om ett transportköp eller återgång av fastighetsköp. Eftersom samtliga parter varit överens och säljaren bekräftat detta genom sin underskrift på köpebrevet har han låtit sig nöja härmed.

Säljaren hade önskemål om en diskret försäljning utan annonsering. Att köparen fick tillgång till fastigheten före tillträdet för att utföra renoveringsarbete fick han reda på först i efterhand. Han har inte medverkat i en sådan överenskommelse.

2011-02-23:6

Han använder sig av Capitex standarduppdagsavtal. Såvitt han känner till har uppdagsavtalet utarbetats i samråd med Mäklarsamfundet. Han har inte tidigare hört talas om att det föreligger kritik mot avtalets utformning vad avser uppsägning.

Övrigt

I köpekontraktet med köpeskillingen 1 200 000 kr anges att säljaren skall erhålla handpenning om 120 000 kr senast den 22 mars. I det andra köpekontraktet, med köpeskillingen 1070 000 kr, anges inte något om erläggande av handpenning. I båda köpekontrakten anges att depositionsavtal utgör bilaga till respektive köpekontrakt. I depositionsavtalet anges att deposition sker mot bakgrund av ett eller flera så kallade svävarvillkor i kontraktet.

I de båda uppdagsavtalen anges bland annat följande. *Skulle uppdragsgivaren under den tid uppdraget är förenat med ensamrätt säga upp eller avbryta uppdraget i förtid utan fastighetsmäklarens medgivande kan detta föranleda ersättningsskyldighet för uppdragsgivaren.*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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. Bestämmelsen i 19 § fastighetsmäklarlagen har i huvudsak överförts oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till lagen (prop. 1983/84:16 s 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Mäklaren bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till överenskommelse som kan tillfredställa båda parter. Det åligger mäklaren att klargöra köpevillkors innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandlingen.

Risk för tvesalu

Av utredningen framgår att mäklare X inte medverkat till att de två ursprungliga köpekontrakten makulerats eller att han verkat för att ett avtal om återgång upprättats med de ursprungliga köparna. Mot denna bakgrund är det särskilt anmärkningsvärt att han upprättat ett köpebrev med en annan köpare före det att någon av ovan angivna åtgärder vidtagits. Denna hantering medför nämligen risk för tvesalu, dvs. att lagfart söks dels med anledning av något av köpekontrakten dels på grund av köpebrevet. Det existerar således avtal med olika uppgifter om köpare av fastigheten. Förseelsen är synnerligen allvarlig och medför att mäklare X skall varnas. (Se 2009-12-16:11 i FMN:s årsbok för 2009).

Mäklaren har inte upprättat ett köpekontrakt avseende det slutliga köpet

Enligt 7 § första stycket i lagen om stämpelskatt (1984:404) avses med transportköp bland annat en överlåtelse av ett köp av fast egendom utan något annat tillägg eller någon annan ändring i köpevillkoren än tiden för tillträdet och betalningen. I detta fall uppfylls inte dessa villkor eftersom fastigheten förvärvades av köparen direkt från säljaren. Det var således inte fråga om ett transportköp. Detta medför att mäklare X kommit att förmedla fastigheten utan att medverka till att ett köpekontrakt upprättats mellan säljaren och den slutliga köparen.

2011-02-23:6

Det är visserligen möjligt att överlåta och erhålla lagfart på en fastighet enbart med upprättande av ett köpebrev, vilket gjorts i detta fall. Om så sker måste det emellertid förutsätta att såväl köpare som säljare är medvetna om att det endast är köpebrevet som ligger till grund för överlåtelsen. Så förefaller inte vara fallet vilket bland annat medfört att säljaren synes ha fog för sin kritik om att hans önskemål om tillträdesdatum inte tillgodosetts. Någon bestämmelse i denna fråga finns nämligen inte reglerad i köpebrevet, som enbart innehåller de grundläggande kraven avseende ett fastighetsköp. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed när han förmedlat fastigheten utan att medverka till att ett köpekontrakt upprättats med villkor som är väsentliga för parterna. För detta skall han varnas.

Övrigt

Mäklare X har efter det att det första köpekontraktet underskrivits upprättat ett nytt köpekontrakt mellan de ursprungliga parterna där det överenskommits om en nedsättning av köpeskillingen. Fastighetsmäklarnämnden får därför påpeka att om en fastighetsmäklare upprättar ett helt nytt köpekontrakt gällande samma objekt och parter bör det i avtalet klargöras att det gamla avtalet inte längre skall gälla och att parterna kommit överens om nya villkor.

Fastighetsmäklarnämnden noterar att det i depositionsavtalet, beträffande det första köpet med köpeskillingen 1 200 000 kr, anges att deposition sker på grund av ett eller flera svävarvillkor i kontraktet. I kontraktet kan emellertid inte återfinnas något dylikt villkor. Nämnden vill därför påpeka att det är ett grundläggande krav att de handlingar som mäklaren upprättar vid genomförandet av ett köp är korrekta och stämmer överens med varandra. Med detta påpekande låter nämnden saken bero.

Med anledning av utformningen av uppdragsavtalen avseende vad som sägs om uppsägning vill nämnden påpeka följande. Ett uppdrag kan alltid sägas upp av såväl uppdragsgivaren som uppdragstagaren under ensamrättstidens gång och uppdragsgivaren kan inte fråntas denna rätt. Skadeståndskyldighet kan dock komma i fråga för den som utan giltig anledning säger upp avtalet. Fastighetsmäklarnämnden anser att klausulen utformats så att den kunnat ge uppdragsgivaren den missvisande uppfattningen att denne inte utan fastighetsmäklarens godkännande får frånträda uppdraget under ensamrättstiden. Denna förseelse får dock anses vara ringa.

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

Påföljd

Mäklare X har medverkat till upprättande av köpebrev med en ny köpare utan att förvissa sig om att tidigare av honom upprättade köpekontrakt makulerats eller upphört på grund av särskilt återgångsavtal, vilket medfört risk för tvesalu. Mäklare X har vidare medverkat till genomförande av köpet utan upprättande av köpekontrakt mellan de slutliga parterna vilket medfört att villkor som är väsentliga för överlåtelsen inte kommit att regleras. Med anledning härav skall han varnas.

2011-02-23:7

2011-02-23:7

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat att mäklare X dömts för olaga hot och ofredande till 100 dagsböter. I anledning härav har Fastighetsmäklarnämnden inlett en s.k. utvidgad granskning. Mäklare X förelades därför att inkomma med en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag han ingått och avslutat under perioden den 1 juni 2009 – den 31 maj 2010.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande.

Han har under en längre tid mått dåligt och inte arbetat aktivt som mäklare. Han har därför inga förmedlingsuppdrag att redovisa för den tid Fastighetsmäklarnämnden efterfrågat.

Beträffande S:s Tingsrätts dom så härrör den från en incident där en gångtrafikanter hävdade att han dels kört mot rött ljus, dels utsatt honom för olaga hot och ofredande. Gångtrafikanter hävdade att han körde mot rött och därför slog han väldigt hårt på min bakruta vilket gjorde att min son som satt i bilen blev mycket rädd. Han gick därför ut ur bilen och de började munhuggas. Som framgår av domen blev han dömd för att han hade spottat personen i ansiktet och hotat honom, vilket är horribelt. Det kom lika hårda ord från honom som från den andre. Det kan mycket väl vara så att det kom spott ur hans mun eftersom han var mycket upprörd.

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 motsvarar de krav som bör ställas på mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart (se prop. 1994/95:14 s. 66). Enligt 8 § samma lag skall Fastighetsmäklarnämnden varna eller återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §, bl.a. redbarhetskriteriet enligt punkt 5. Förutsättningarna för bedömningen är något annorlunda när det gäller en yrkesverksam mäklare än när det är fråga om en person som söker sig till mäklaryrket. Det ligger i sakens natur att sådana omständigheter som, utan att de direkt är hänförliga till mäklarens yrkesverksamhet, skall kunna föranleda avregistrering eller varning måste vara av allvarligt slag. Som exempel på sådana omständigheter anges bedrägeribrott, tillgreppsbrott och ekonomisk brottslighet. Dock bör inte heller omständigheter av detta slag, enligt lagstiftaren, 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

2011-02-23:7

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. 69).

Även om mäklare X inte har lagförts för bedrägeri, tillgreppsbrott eller ekonomisk brottslighet har han lagförts för ofredande och olaga hot vilket i sig kan ge anledning att ifrågasätta hans lämplighet som fastighetsmäklare. Med beaktande av att gärningen ligger långt tillbaka i tiden finner nämnden inte tillräckliga skäl föreligga för disciplinär påföljd.

Den särskilda granskningen

Mot bakgrund av att mäklare X inte förmedlat några objekt under den efterfrågade perioden har någon särskild granskning inte kunnat genomföras. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2011-02-23:8

2011-02-23:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om ensamrättstid i uppdragsavtal

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Anmälan

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren som varit spekulant på ett objekt som mäklare X haft i uppdrag att förmedla har i första hand ifrågasatt mäklarens agerande i samband med budgivningen.

Mäklare X har inkommit med yttrande, lämnat förklaring till det som anmälaren påtalat och tillbakavisat kritiken. Säljaren har bekräftat hennes uppgifter.

Handlingarna i ärendet

Vid granskningen av handlingarna i ärendet har Fastighetsmäklarnämnden konstaterat att det under rubriken *Giltighetstid* i uppdragsavtalet anges bland annat följande. *Detta uppdrag gäller med ensamrätt från denna dag till 2010-10-31...*

Uppdragsavtalet är undertecknat av uppdragsgivaren den 8 juli 2010.

Förelagd att yttra sig över det förhållandet att uppdragsavtalet synes ha ingåtts med en ensamrättstid som överstiger tre månader vilket står i strid med 11 § andra stycket fastighetsmäklarlagen har mäklare X anfört följande.

Intag gjordes den 22 juni 2010 och därefter dröjde säljaren med svar om hon skulle få uppdraget eller inte. När det sedan blev ok från säljaren skulle vi börja uppdraget efter semestern men säljaren kom in före och ville skriva på förmedlingsuppdraget. Hon missade då att ändra giltighetstiden på sidan ett i uppdragsavtalet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 11 § andra stycket fastighetsmäklarlagen får tiden för ensamrätt bestämmas till högst tre månader åt gången.

Mäklare X har i strid med 11 § andra stycket fastighetsmäklarlagen ingått ett uppdragsavtal med en ensamrättstid som överstiger tre månader. För detta skall hon meddelas varning.

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

2011-03-31:1

2011-03-31:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om ett s.k. lockpris vid marknadsföring av en fastighet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

En budgivare har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden ifrågasatt om mäklare X har använt ett s.k. lockpris vid marknadsföringen av en fastighet.

Mäklaren

Fastigheten är en villa/fritidsfastighet som är belägen i ett område med s.k. sjöglimt och gångavstånd till vattnet. Hon har vid fastställande av utgångspriset använt sig av en värderingstjänst på nätet, företaget A, och en värdeindikator som tillhandahålls privatpersoner av företaget B. Därtill har hon beaktat resultatet av en tidigare förmedling rörande en fastighet belägen 500 m från den nu aktuella fastigheten.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Det underlag som mäklare X baserat sin bedömning på synes otillräckligt för ändamålet och ger Fastighetsmäklarnämnden anledning att starkt ifrågasätta mäklare Xs bedömning av marknadsvärdet.

Med beaktande av att de omständigheter som ligger till grund för en disciplinär åtgärd skall vara otvetydigt fastlagda finner Fastighetsmäklarnämnden sig ej ha tillräckliga belägg för en disciplinär påföljd. Ärendet skall således avskrivas från vidare handläggning.

En efterkontroll av hur mäklare X marknadsför sina objekt kommer att göras under året.

2011-03-31:2

2011-03-31:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om s.k. lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Anmälan

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare Xs agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag. Anmälaren har anfört att utgångspriset för en lägenhet varit 1 190 000 kr och att hennes dotter och sambo lagt ett högsta bud om 1 550 000 kr. Mäklare X ringde därefter och sade att säljaren inte säljer under 1 620 000 kr, vilket var det pris som hon betalt för lägenheten. Med anledning härav anser anmälaren att mäklare X gått ut med ett så kallat lockpris vid förmedlingen av lägenheten.

Fastighetsmäklarnämndens särskilda granskning

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

Fastighetsmäklarnämnden har granskat handlingar i 20 avslutade förmedlingsuppdrag. Av dessa har i fem fall den procentuella skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling uppgått till 41 – 49 procent, i fem fall till 30 – 37 procent, i ett fall till 27 procent, i ett fall till 26 procent, i tre fall till 10 – 20 procent, i ett fall till 6 procent, i två fall inte någon skillnad, i ett fall till minus 4 procent och i ett fall till minus 9 procent.

Mäklaren

Anmälan

Förelagd att yttra sig över den förmedling som anmälaren kritiserat har mäklare X anfört bland annat följande.

Han hävdar bestämt att han inte gått ut med något lockpris. Säljaren hade köpt lägenheten för 1 620 000 cirka ett år tidigare. Han upplyste säljaren om att han värderade lägenheten till ett lägre pris. Säljaren var införstådd med att så var fallet. Trots detta ville säljaren flytta för att komma närmare sina vänner och för att komma bort från omgivande buller på grund av trafik och tunnelbana. Han hade aldrig åtagit sig uppdraget om han känt till att säljaren inte tänkte sälja under 1 620 000 kr. Detta med anledning av att uppdraget för honom då endast skulle medföra onödigt arbete och annonskostnader för vilka han inte skulle få betalt. Efter visning var det budgivning som slutade på 1 550 000 kr vilket han framförde till säljaren. Han fick då besked om att hon inte tänkte sälja under 1 620 000 kr, vilket hon inte tidigare upplyst om. Han upplyste spekulanterna som lagt det högsta budet om säljarens inställning. Därefter

2011-03-31:2

avbröts samarbetet mellan honom och säljaren. De budgivare som lagt det högsta budet köpte en vecka senare en motsvarande lägenhet i samma förening för 1 600 000 kr.

Den särskilda granskningen.

Förelagd att ange vilka överväganden som legat till grund för utgångspriset i de tolv förmedlingar där avvikelser mellan utgångspris och försäljningspris varit mellan 26 – 49 procent har mäklare X anfört följande.

Objekt 1 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 37 procent)

Marknadsmässigt utgångspris i jämförelse med andra objekt som fanns till salu i området med samma attribut och storlek. Utgångspriset var något som säljarna önskade. De gick med ett par hundra tusen i förlust.

Objekt 2 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 41 procent)

Marknadsmässigt utgångspris i jämförelse med andra objekt som fanns till salu i området med samma attribut och storlek. Utgångspriset var något som säljaren önskade. Hög avgift på lägenheten som generellt inte är attraktivt men här fanns köpare som resonerade annorlunda.

Objekt 3 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 30 procent)

Marknadsmässigt utgångspris i jämförelse med andra objekt som fanns till salu i området med samma attribut och storlek. Utgångspriset var något som säljaren önskade.

Objekt 4 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 48 procent)

Helt unikt objekt där det inte fanns så många jämförelseobjekt vilket medförde svårigheter att sätta utgångspris.

Objekt 5 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 44 procent)

Marknadsmässigt utgångspris i jämförelse med andra objekt som fanns till salu i området med samma attribut och storlek. Utgångspriset var något som säljaren krävde. Toppnotering för området.

Objekt 6 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 49 procent)

Marknadsmässigt utgångspris i jämförelse med andra objekt som fanns till salu i området med samma attribut och storlek. Såldes innan visning där två sällskap inledde en budgivning som inte motsvarade någon tidigare budgivning. Båda sällskapen befann sig i en situation där de bara skulle köpa. Det var ett speciellt hus (gammalt sjukhem) som lämpar sig för gamla och handikappade vilket gällde för de båda spekulanterna. Ett helt unikt scenario.

Objekt 7 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 45 procent)

Marknadsmässigt utgångspris i jämförelse med andra objekt som fanns till salu i området med samma attribut och storlek. Utgångspriset var något som säljarna önskade. Köpare var ”tvungen” att köpa och bjöd därefter.

Objekt 8 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 26 procent)

Marknadsmässigt utgångspris i jämförelse med andra objekt som fanns till salu i området med samma attribut och storlek. Utgångspriset var något som säljaren önskade.

2011-03-31:2

Objekt 9 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 27 procent)

Marknadsmässigt utgångspris i jämförelse med andra objekt som fanns till salu i området med samma attribut och storlek. Utgångspriset var något som säljaren önskade.

Objekt 10 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 31 procent)

Marknadsmässigt utgångspris i jämförelse med andra objekt som fanns till salu i området med samma attribut och storlek. Utgångspriset var något som säljaren önskade. Objektet lämpade sig för äldre som också köpte och betalade mer än väntat bara för att få den.

Objekt 11 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 32 procent)

Marknadsmässigt utgångspris i jämförelse med andra objekt som fanns till salu i området med samma attribut och storlek. Utgångspriset var något som säljaren önskade. Han tog över objektet från en annan mäklare som inte lyckats förmedla detsamma.

Objekt 12 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 36 procent)

Marknadsmässigt utgångspris i jämförelse med andra objekt som fanns till salu i området med samma attribut och storlek. Utgångspriset var något som säljaren önskade.

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.

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

Anmälan

Beträffande det objekt som anges i anmälan så uppgår skillnaden vad avser utgångspriset och det lägsta pris som säljaren enligt mäklare X kunde tänka sig att sälja för till 35 procent. Mäklare X har vidare upplyst att spekulanterna, som lagt det högsta budet 1 550 000 kr, en vecka senare köpt en motsvarande lägenhet i samma förening för 1 600 000 kr. Fastighetsmäklarnämnden noterar att det faktum att så blev fallet närmast ger stöd för att mäklare X annonserat objektet med ett för lågt utgångspris. Med hänsyn till att mäklare X inte slutförde uppdraget finner nämnden att det kan stanna vid detta konstaterande.

Den särskilda granskningen

Det förhållandet att den slutliga köpeskillingen i tolv av tjugo fall väsentligt överstiger utgångspriset kan inte förklaras på annat sätt än att mäklare X systematiskt använder sig av så kallade lockpriser. Omständigheterna i enskilda fall kan visserligen vara sådana att en mäklare saknar möjlighet att närmare förutse den slutliga köpeskillingen men nämnden finner att de omständigheter som mäklare X anfört inte medfört att denne saknat möjlighet att närmare förutse den slutliga köpeskillingen för de objekt han förmedlat. Det förhållandet att en uppdragsgivare har önskemål om visst utgångspris medför inte annan bedömning

2011-03-31:2

Vid sådant förhållande finner fastighetsmäklarnämnden att mäklare X genom att i en betydande omfattning ange utgångspriser som väsentligt avviker från köpeskillingen åsidosatt såväl omsorgsplikten som god fastighetsmäklarsed. För detta skall han meddelas varning.

2011-03-31:3

2011-03-31:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400) fråga om s.k. lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Anmälan

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Kritiken går ut på att hon använt ett så kallat lockpris i samband med förmedlingen av ett fritidshus. Anmälaren har bland annat anført att utgångspriset för objektet var 3 375 000 kr men efter budgivning steg slutpriset till 5 025 000 kr, vilket är en ökning med 48,8 procent. Detta medför att utgångspriset kan ifrågasättas. Efter att ha talat med sommarstugeägare har han blivit upplyst om att sjötomter i det aktuella området "alltid" säljs för fem till sju miljoner kr.

Fastighetsmäklarnämndens särskilda granskning.

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

Fastighetsmäklarnämnden har granskat handlingar i sex avslutade förmedlingsuppdrag. Av dessa har i ett fall den procentuella skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling uppgått till 31 procent, i ett fall till elva procent, i ett fall till åtta procent, i ett fall till fyra procent och i ett fall har det inte varit någon skillnad. Vidare har i ett fall något utgångspris inte angetts då säljaren valt att sälja direkt till en kund varför objektet inte kom att annonseras ut.

Mäklaren

Anmälan

Förelagd att yttra sig över den förmedling som anmälaren kritiserat har mäklare X anført bland annat följande.

Utgångspriset var enligt hennes bedömning marknadsmässigt. Det fanns vissa brister på fritidshuset. Enligt ett besiktningsprotokoll fanns bland annat påväxt i grund, förhöjd fukt, frågetecken avseende vidareutveckling av området och en låg standard med anledning av att det var ett fritidshus. Det säljs ett fåtal sjöställen per år inom kommunen. Priserna i området vid tidigare försäljningar har varierat mellan 1,5 till ca 12 milj. kr. Det fanns sex budgivare i det här fallet. På slutet var det två som verkligen ville ha fastigheten och budade över varandra. Detta är dock ovanligt då det i flertalet försäljningar inte förekommer några budgivningar. Hon har inte använt sig av något lockpris i samband med förmedlingen av det aktuella objektet.

Den särskilda granskningen.

Förelagd att ange vilka överväganden som legat till grund för prissättningen i den förmedling där avvikelser mellan utgångspris och försäljningspris varit 31 procent har mäklare X anfört följande.

Till grund för utgångspriset fanns den värdering som hon gjorde inför försäljningen. Som underlag för värderingen fanns bland annat uppgift om bostadsrättens skick, månadsavgiften, föreningens ekonomi, efterfrågan på orten och tidigare försäljningar i föreningen. Det finns 30 lägenheter i föreningen varav sex i samma storlek som den nu aktuella. Det är låg omsättning och begränsad efterfrågan på dessa fyror med bostadsrätt med anledning av att kostnaden för boendet i desamma ofta kan bli högre än vad som blir fallet vid köp av en fastighet. Eftersom de här bostäderna har två plan är normalt inte heller pensionärer intresserade av att köpa dessa objekt. Hon har inte använt sig av lockpris utan ett för tidpunkten aktuellt utgångspris i samband med förmedlingen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Vid marknadsföring av sina förmedlingsobjekt har en fastighetsmäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objektet. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på sina objekt som väsentligt avviker från det som bedöms som det marknadsmässiga priset kan detta bland annat leda till att intresserade kunder vilseleds. En sådan prissättning vid marknadsföringen innebär att fastighetsmäklaren åsidosätter såväl sin omsorgsplikt som god fastighetsmäklarsed.

Vid den granskning av handlingarna i ärendet som Fastighetsmäklarnämnden gjort framstår det inte vid en sammantagen bedömning som att mäklare X åsidosätter god fastighetsmäklarsed vid marknadsföringen av sina förmedlingsobjekt. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.

2011-03-31:4

2011-03-31:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om så kallat lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från ett spekulantpar som kritiserat mäklare X för att ha använt sig av ett så kallat lockpris. Till anmälan har fogats ett utdrag från marknadsföringen på webben av vilken det framgår att det funnits fem olika spekulanter som bjudit mer än 2 miljoner kronor för lägenheten, varav tre spekulanter bjudit minst 2 300 000 kronor. I marknadsföringen finns bland annat följande beskrivning. ”Välkommen till denna ljusa och charmiga lägenhet, i toppenskick med ett ostört läge. Stabil förening med bra ekonomi.”/.../ ”Avgiftsfritt under 2010!” Vidare framgår av marknadsföringen att den så kallade budstarten låg på 47 684 kronor per kvadratmeter medan jämförelsepriset var 58 683 kronor per kvadratmeter.

Anmälan

Lägenheten var utannonserad för 1 750 000 kronor. Mot slutet av budgivningen var det de och en annan budgivare kvar. Denne hade bjudit 2 540 000 kronor men hoppade av. De valde då att gå tillbaka till den nivå där det funnits andra budgivare inblandade och bjöd 2 350 000 kronor. De fick beskedet att om de inte betalade 2 450 000 kronor skulle lägenheten annonseras på nytt. Veckan efter var lägenheten utannonserad på nytt med ett pris om 1 795 000 kronor. Trots att säljaren hade förkastat ett bud på 2 350 000 kronor gick mäklaren ut med ett pris som var 555 000 kronor lägre. Ett mer flagrant exempel på lockpris är svårt att hitta.

Mäklaren

Mäklare X har i inkommit med yttrande i ärendet. Hon har tillbakavisat kritiken och i huvudsak anfört följande.

Lägenheten bedömdes som svårsåld då säljaren hade rökt inne i lägenheten. Till detta kom att kök och badrum inte var i bästa skick varför det krävdes en hel del renovering. Hon visste sedan tidigare vad lägenheter i denna förening sålts för och när det skett. Hon bedömde marknadsvärdet till 1 750 000 - 1 950 000 kronor. Att budstarten låg lägre än jämförelsepriset beror på dels att priset i denna förening låg lägre än genomsnittspriset i området och dels på skicket på lägenheten. Orsaken till att priset inte kom att överensstämma med det bedömda marknadsvärdet är svårigheten att bedöma vad marknaden är beredd att betala. Ett bedömt marknadsvärde är en subjektiv uppfattning om värdet vid en viss tidpunkt som bygger bland annat på tidigare försäljningar, förväntningar och prognoser.

Av de som bjöd på lägenheten var det till sist bara anmälarna kvar. Säljaren ville inte sälja till dem eftersom de inte stod för sitt bud. Budgivningen blev helt misslyckad då den slutade med avhopp och säljaren tyckte att allt var olustigt. Säljaren ville gå ut med en ny visning. Något besked om att säljaren inte ville sälja under 2 450 000 kronor har hon inte lämnat till anmälarna och det är inte något som hon diskuterat med säljaren. Vid det andra marknadsföringstill-

2011-03-31:4

fället fanns ingen tidigare känd spekulant, säljaren stod på samma ställe som vid första gången och de tidigare buden hade inget värde. När lägenheten marknadsfördes igen höjdes priset till nästan 1,8 miljoner kronor. Innan någon visning hann genomföras inkom ett bud om 2 450 000 kronor som säljaren accepterade utan att kontakta anmälarna.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Vid marknadsföring av sina förmedlingsobjekt har fastighetsmäklaren en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objektet. Fastighetsmäklarnämnden har noterat att mäklare X har marknadsfört lägenheten som en bostad i ”toppenskick”. I sitt yttrande har hon emellertid uppgett att lägenheten var inrökt och att det krävdes en hel del renovering av kök och badrum. I anledning härav vill nämnden påpeka att mäklaren har ett ansvar för att marknadsföring inte blir vilseledande vilket bland annat innebär att mäklaren skall vinnlägga sig om att beskrivningar rätt återger objektet.

Mäklarens ansvar för att marknadsföringen inte blir vilseledande omfattar även den prisuppgift som mäklaren anger avseende ett objekt. I förevarande fall har mäklare X under en februarivecka 2010 marknadsfört en bostadsrätt med ett budstartspris om 1 750 000 kronor. I vart fall tre budgivare har därefter förklarat sig beredda att betala minst 2 300 000 kronor för lägenheten och säljaren har uttryckligen tackat nej till ett bud om 2 350 000 kronor. Veckan därefter har mäklare X ånyo marknadsfört bostadsrätten utan att ha reviderat sin bedömning av marknadsvärdet. Genom att vid det andra tillfället marknadsföra bostadsrätten till ett pris om 1 795 000 kronor trots de indikationer hon fått från marknaden vid den första annonseringen har mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta skall hon varnas.

2011-03-31:5

2011-03-31:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om s.k. lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har ifrågasatt huruvida mäklare X använt sig av s.k. lockpris.

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

Fastighetsmäklarnämnden har granskat mäklare Xs prissättning i 24 förmedlingar.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig och anfört bland annat följande.

Förmedlingsuppdrag 1-10

Förmedlingsuppdragen avser nyproduktion. Försäljning till utsatt pris utan budgivning.

Förmedlingsuppdrag 11

Annonserat pris var 1 495 000 kr. Lägenheten såldes för 1 750 000 kr. Vid försäljningen av denna bostad var intresset större än väntat. Bostadens läge på tomten gjorde att det var gott om insyn och mindre bra ljusinsläpp. Hans värdering var 1 600 000 kr +/- 100 000 kr. Som framgår av budgivningen hade han tre budgivare upp till 1 595 000 kr. Därefter var det två budgivare som la större bud än vad som är vanligt för denna typ av lägenhet. Lägenheten blev därmed något dyrare än vad vi trodde på förhand.

Förmedlingsuppdrag 12

Annonserat pris 1 500 000 kr. Lägenheten såldes för 1 500 000 kr. Ingen budgivning. En spekulant framförde ett bud på 1 500 000 kr vilket lägenheten såldes för.

Förmedlingsuppdrag 13

Annonserat pris var 2 195 000 kr. Lägenheten såldes för 2 585 000 kr. Endast två budgivare vid denna försäljning som båda absolut ville bo i föreningen. Hans värdering låg på 2 300 000 +/- 100 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 14

Annonserat pris var 2 250 000 kr. Lägenheten såldes för 2 400 000 kr. Denna typ av bostad är vanligtvis svårsåld då den inte hade någon balkong. Den ligger även nära en annan fastighet

2011-03-31:5

vilket medför en hel del insyn. Vi hade ett fåtal besökare på visningarna och endast två spekulanter. Hans värdering låg på förhand på 2 300 000 kr +/- 100 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 15

Annonserat pris var 2 495 000 kr. Lägenheten såldes för 2 675 000 kr. Slutpriset på denna bostad var något högre än vi hade förväntat oss. Det förmodade slutpriset på denna bostad var 2 550 000 kr [rättat] +/- 50 000 kr. Köparen bodde i en fastighet 100 meter från denna lägenhet och ville absolut bo kvar i området och var således beredd att betala ett högre pris för detta.

Förmedlingsuppdrag 16

Annonserat pris var 895 000 kr. Försäljningspriset blev 1 300 000 kr. Lägenheten låg i markplan med väldigt mycket insyn ut mot en trottoar där många rör sig. Denna typ av bostad är vanligtvis inte attraktiv och vi var på förhand oroliga för att den skulle vara mycket svårsåld. Bostaden är en gammal ombyggd lokal vilket gjorde att planlösningen och läget i fastigheten var mindre bra. Försäljningspriset om 1 300 000 kr var långt över vad vi på förhand trodde att bostaden skulle säljas för. Bostadens udda läge och utformning gör värderingen svår men hans värdering låg på 1 000 000 kr +/- 100 000 kr vilket han fortfarande anser är en rimlig värdering. Även i uppdragsavtalet är mitt provisionsexempel baserat på ett försäljningspris om 1 000 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 17

Annonserat pris var 1 095 000 kr. Försäljningspriset blev 1 570 000 kr. Lägenheten såldes före ordinarie visning. Två spekulanter kontaktade mig och önskade förhandsvisning. Lägenheten ligger i markplan vilket vanligtvis inte är särskilt attraktivt. Denna bostad såldes till ett betydligt högre pris än vad liknande bostäder i området har sålts för tidigare. Hans värdering låg på 1 200 000 kr +/- 100 000 kr vilket han fortfarande ser som en rimlig värdering för en lägenhet med insyn och utan balkong.

Förmedlingsuppdrag 18

Annonserat pris var 1 395 000 kr. Försäljningspriset blev 1 500 000 kr. Ingen budgivning förekom. Lägenheten annonserades för 1 395 000 vilket var samma pris som säljaren hade köpt lägenheten för ett år tidigare. Ett bud framfördes på 1 500 000 kr som säljaren godtog.

Förmedlingsuppdrag 19

Annonserat pris var 1 450 000 kr. Försäljningspriset blev 1 700 000 kr. Ingen budgivning förekom. Lägenheten såldes före den öppna visningen då en spekulant önskade en förhandsvisning. När spekulanten hade tittat på lägenheten framfördes ett bud på 1 700 000kr då hon inte ville riskera att missa objektet. Budet var betydligt högre än vad han och säljaren hade förväntat sig. Säljaren valde att sälja och ställde in visningen. Köparen var en äldre dam med behov av rullator. Denna bostad har hiss från markplan samt en planlösning som gjorde den anpassad för hennes handikapp. I detta område är det ont om fastigheter med rymliga hissar från markplan vilket gjorde att hon inte ville tappa just denna lägenhet. Hans värdering var 1 500 000 kr +/- 100 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 20

Annonserat pris var 1 200 000 kr. Lägenheten såldes för utgångspris.

2011-03-31:5

Förmedlingsuppdrag 21

Annonserat pris var 1 095 000 kr. Försäljningspriset blev 1 550 000 kr. Ingen budgivning förekom. Lägenheten såldes före öppna visningar då en spekulant önskade förhandsvisning. När spekulanten hade tittat på lägenheten framfördes ett bud på 1 550 000 kr då hon inte ville riskera att missa objektet. Budet var betydligt högre än vad han och säljaren hade förväntat sig och säljaren valde därför att sälja lägenheten och ställa in visningen. Hans värdering av bostaden var 1 150 000 kr +/- 100 000 kr. Enligt föreningen var försäljningspriset betydligt högre än tidigare försäljningar i samma förening.

Förmedlingsuppdrag 22

Annonserat pris var 995 000 kr. Försäljningspriset blev 1 000 000 kr. Ingen budgivning förekom då endast ett bud framfördes.

Förmedlingsuppdrag 23

Annonserat pris var 1 595 000 kr. Försäljningspriset blev 2 000 000 kr. Ingen budgivning förekom. Lägenheten såldes före öppna visningar då en spekulant önskade förhandsvisning. När spekulanten hade tittat på lägenheten framfördes ett bud på 2 000 000 kr då han inte ville missa objektet. Budet var mycket högre än han och säljaren hade förväntat sig och säljaren valde att sälja samt ställa in visningen. Säljaren hade köpt lägenheten för 1 550 000 mindre än ett år innan försäljningen. Hans värdering var 1 650 000 kr +/- 100 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 24

Annonserat pris var 2 600 000 kr. Försäljningspriset blev 2 600 000 kr. Det var inte han som var ansvarig mäklare på objektet. Ansvarig mäklare var en kollega som var sjuk när avtalet skulle skrivas. Han var därför tvungen att ta över ärendet. Ingen budgivning förekom i förmedlingen. Ett bud framfördes vilket säljaren valde att sälja för.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed vilket bland annat innebär att fastighetsmäklaren har ett ansvar att följa även annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande. Mäklaren skall vidare tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Vid marknadsföringen av sina förmedlingsobjekt har en fastighetsmäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objekten. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på sina objekt som avviker från det som mäklaren själv bedömt som marknadsvärdet är det vilseledande. En sådan prissättning i marknadsföringen innebär att fastighetsmäklaren åsidosätter såväl sin omsorgsplikt som god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarnämnden har granskat 24 av mäklare Xs avslutade förmedlingar. Tio av de granskade förmedlingarna avser nyproducerade bostadsrätter som marknadsförts till fast pris. Vad angår övriga förmedlingar har mäklare X i fem förmedlingar marknadsfört objekten till ett utgångspris som underskrider inte bara det slutliga försäljningspriset utan även det av

2011-03-31:5

honom bedömda marknadsvärdet. Han har därmed åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

2011-03-31:6

2011-03-31:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om s.k. lockpriser

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

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

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

Mäklare X har i yttrande lämnat en detaljerad redovisning av de omständigheter som legat till grund för bedömningen av de utgångspriser som hon angett vid marknadsföringen av objektet. Hon har hänvisat till prisstatistik, utgångspriser för andra objekt som marknadsförts samtidigt av andra mäklare, objektets läge, skick och standard, bullerstörningar m.m.

Förelagd att inkomma med förklaring över hur hon bedömt marknadsvärdet och vilket det bedömda marknadsvärdet varit för respektive objekt har mäklare X anfört följande.

Förmedlingsuppdrag 1

I denna stora förening bestående av många lägenheter i samma utförande hade hon under de senaste fem månaderna sålt sex stycken likadana lägenheter där priserna legat mellan 1 235 000 kr och 1 405 000 kr beroende på våningsplan och skick. Eftersom denna lägenhet låg mitt i huset och hade normal standard bedömde jag marknadsvärdet till 1 250 000 kr – 1 350 000 kr, (utgångspris 1 300 000 kr, FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 2

Denna mycket yteffektiva lägenhet hade många smarta lösningar för ett bekvämt boende trots storleken. Den hade även en fransk balkong med en underbar utsikt mot grönskande parkområden. Trots att den hade en avgift som låg över snittet med 500 kr per månad ansåg hon att de förstnämnda faktorerna borde ha inneburit att lägenheten skulle ha legat över det genomsnittliga kvadratmeterpris som hon tidigare hänvisat till (55 000 kr, FMN:s anm.) och det var därför hon hade högst utgångspris bland sina konkurrenter enligt den tidigare hemnetutskrift hon bifogat. Hon bedömde marknadsvärdet till 1 300 000 kr – 1 500 000 kr, (utgångspris 1 195 000 kr, FMN:s anm.).

2011-03-31:6

Förmedlingsuppdrag 3

Lägenheten hade ett utsatt läge och var belägen på en trappa precis över en restaurang med uteservering under sommaren. Vid matchdagarna på den idrottsplats som ligger bredvid fastigheten passerar stora folksamlingar nedanför fönstret och många samlas och röker utanför restaurangen. Hon gjorde bedömningen att lägenheten skulle vara svårsåld med hänsyn tagen till det utsatta läget både beträffande adress och med en restaurang på entréplan. Lägenhetens avgift var dock mycket låg i förhållande till snittet i stadsdelen och hon bedömde därför att marknadsvärdet borde vara runt det genomsnittliga kvadratmeterpriset på 46 000 kr. Bedömt marknadsvärde var 1 700 000 kr – 1 900 000 kr, (utgångspris 1 495 000 kr, FMN:s anm.):

Förmedlingsuppdrag 4

På kontoret hade de sålt ca fem jämförbara lägenheter under våren för ca 43 000 kr – 45 000 kr per kvadratmeter. Detta var en stor 2:a på 63 kvadratmeter vilket gör att man som oftast inte får lika mycket per kvadratmeter som det genomsnittliga kvadratmeterpriset. Marknadsvärdet för denna lägenhet bedömdes utifrån att den var belägen i attraktiva kvarter, i en stabil bostadsförening, med en avgift som var genomsnittlig men med en inte helt optimal planlösning. Det rådde tveksamheter för hur planlösningen skulle mottas på marknaden med tanke på den turbulens som då rådde i media samt det kraftiga utbud som varit precis innan midsommar. Denna lägenhet såldes helgen efter midsommar och det bedömda marknadsvärdet var 2 500 000 kr – 2 700 000 kr, (utgångspris 2 250 000 kr, FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 5

Marknadsvärdet bedömdes utifrån att tidigare försäljningar under året med storleksmässigt jämförbara lägenheter hade legat på 44 000 kr – 49 000 kr/kvm. Denna lägenhet hade ett mycket utsatt läge på en trafikerad väg (Ringvägen, FMN:s anm.). Hennes bedömning var att lägenheten skulle vara svårsåld med hänsyn till det utsatta läget och att kvadratmeterpriset borde ha legat på ca 10 procent under genomsnittet vid tidpunkten för marknadsföringen av lägenheten. Priserna hade under juni/juli legat på ca 45 000 kr per kvadratmeter i genomsnitt vilket innebär att denna borde ha legat på ett marknadsvärde av 40 000 kr per kvadratmeter. Bedömt marknadsvärde var 1 350 000 kr– 1 550 000 kr, (utgångspris 1 190 000 kr, FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 6

Hon värderade denna lägenhet i juni månad utifrån att det var en sekelskiftesfastighet med balkong som är mycket populärt men att just denna lägenhet helt saknade sekelskiftescharm och hade ett sovrum som var för litet för att rymma en dubbelsäng. Det sistnämnda är en mycket viktig faktor då par är den stora målgruppen för denna storlek på lägenhet. De första faktorerna drog upp marknadsvärdet medan de sistnämnda drog ner detsamma. Hon bedömde därför att lägenhetens marknadsvärde borde ha legat runt det genomsnittliga kvadratmeterpriset som under juni och i början på augusti låg på ca 46 000 kr per kvadratmeter, det vill säga ett marknadsvärde på ca 2 200 000 kr – 2 400 000 kr, (utgångspris 1 975 000 kr, FMN:s anm.). Hon började marknadsföra lägenheten i mitten av augusti med ett utgångspris på 42 000 kr per kvadratmeter. Under tiden som marknadsföringen pågick höjdes slutpriserna ganska markant på marknaden och vid just den här specifika försäljningen tyckte uppenbarligen marknaden att lägenheten var värd 62 700 kr per kvadratmeter vilket var betydligt mer än estimerat.

Förmedlingsuppdrag 7

Marknadsvärdet sattes utifrån att lägenheten ligger på en mycket attraktiv adress i detta område med sjöutsikt. Det är även en unik lägenhet med hörnläge som det endast finns ett fåtal av i denna stora förening. Jag bedömde därför marknadsvärdet att ligga över det genomsnittliga kvadratmeterpriset för detta område. Bedömt marknadsvärde var 4 700 000 kr – 4 900 000 kr, (utgångspris 4 500 000 kr, FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 8

Hon hade veckan innan sålt en liknande lägenhet högst upp i huset för 4 340 000 kr. Standarden på lägenheterna var likvärdiga då det är ett relativt nyproducerat hus. Då denna lägenhet låg på första våningen bedömde jag marknadsvärdet till 4 000 000 kr – 4 200 000 kr, (utgångspris 4 040 000 kr, FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 9

Denna lägenhet om fyra rum och kök hade ett ganska omfattande renoveringsbehov samt en avgift som var mycket högre än det genomsnittliga i stadsdelen. Hennes bedömning var därför att priset för lägenheten också skulle bli lägre med hänsyn tagen till detta. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset vid försäljningstillfället var ca 48 000 kr. Avgiften låg ca 1 000 kr per månad över snittet vilket vid försäljningstillfället motsvarade ca 1 000 000 kr i lån och dessutom behövdes renovering för ca 300 000 kr – 400 000kr. Hennes bedömning var därför att marknadsvärdet borde ha legat på 4 500 000 kr – 4 800 000 kr det vill säga ca 10 000 kr under det genomsnittliga kvadratmeterpriset, (utgångspris 4 250 000 kr, FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 10

Tidigare försäljningar i området och genomsnittspris per kvadratmeter vid försäljningstillfället indikerade genomsnittspriser på 47 000 kr – 49 000 kr per kvadratmeterpriset. Denna lilla trea hade en normal avgift, genomsnittlig standard, blivande balkong samt ett förråd om endast en och en halv kvadratmeter. Dessa faktorer gjorde att hon bedömde marknadsvärdet till 3 100 000 kr – 3 300 000 kr, (utgångspris 2 895 000 kr, FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 11

Genomsnittspriserna i aktuell stadsdel var vid försäljningstillfället ca 49 000 kr. För denna fastighet vars lägenheter hade mycket höga avgifter låg istället genomsnittspriserna på 43 000 kr – 45 000 kr per kvadratmeter beroende på vilket våningsplan aktuell lägenhet låg på. Den aktuella lägenheten ligger på entréplan mot gård med full insyn i varje rum (fyra rum och kök) vilket vanligtvis brukar resultera i en lägre köpeskilling. Hennes bedömning var att priset för lägenheten också skulle bli lägre med hänsyn tagen till detta. Bedömt marknadsvärde var 3 900 000 kr – 4 100 000 kr, (utgångspris 3 495 000 kr, FMN:s anm.). Gränsen 4 300 000 kr som är nivån som ”stegen” är satt ifrån i uppdragsavtalet var snarare säljarens ”drömgräns” som hon själv inte trodde på.

Förmedlingsuppdrag 12

Vid tidpunkten för försäljningen var genomsnittspriserna i detta område ca 48 000 kr – 49 000 kr per kvadratmeter. Den aktuella lägenheten var belägen i populära kvarter och den stora målgruppen för denna tvåa är sammanboende par. Lägenheten var dock lite dåligt planerad med ett trångt kök, lite för stort sovrum samt med ett mycket litet badrum. Bedömningen gjordes därför att den inte skulle vara särskilt attraktiv på marknaden i jämförelse med konkurrerande lägenheter för par utan att det snarare kanske skulle bli en ensamstående som köpte lägenheten och att det priset därmed också skulle bli lägre. Bedömt marknadsvärde var

2011-03-31:6

2 500 000 kr – 2 700 000 kr det vill säga ca 42 000 kr per kvadratmeter, (utgångspris 2 250 000 kr, FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 13

Vid tidpunkten för försäljningen var genomsnittspriserna i detta område ca 48 000 kr -49 000 kr per kvadratmeter. Lägenheten var belägen i attraktiva kvarter och hade en bra planlösning men med ett omfattande renoveringsbehov för ca 200 000 kr – 400 000 kr samt ingen balkong vilket hon bedömde skulle påverka lägenhetens marknadsvärde. Hon bedömde därför att marknadsvärdet borde ha varit 3 700 000 kr – 3 900 000 kr, (utgångspris 3 250 000 kr, FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 14

Denna lägenhet är belägen i ett område i en stadsdel där priserna oftast ligger 10 000 kr högre per kvadratmeter än genomsnittet och kan ibland upplevad som svårsåld. Lägenheten låg dessutom ganska trafikstört till och hade ett renoveringsbehov för ca 400 000 kr. Hon bedömde därför marknadsvärdet till 3 400 000 kr – 3 600 000 kr, (utgångspris 3 495 000 kr, FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 15

Uppdragsavtalet skrevs i september med ett marknadsvärde bedömt till 3 200 000 kr – 3 500 000 kr som redan då var över det genomsnittliga kvadratmeterpriset för området. Detta baserade hon på att lägenheten var belägen i populära kvarter samt att lägenheten var en mycket yteffektiv trea på 68 kvadratmeter med balkong, det vill säga en lägenhet som passar en stor målgrupp. När de sedan beslutade att gå ut till försäljning i slutet på december med en visningstid satt till första helgen i januari var tiderna rätt turbulenta med mycket skrivelser i media som följd och de bedömde att marknaden eventuellt skulle gå ner i januari. Hon lät därför sin värdering ligga kvar och till och med sänkte den lite istället för att höjda den som annars kanske hade varit mest naturligt efter prisökningarna det sista kvartalet 2009. Det bedömda marknadsvärdet vid start av marknadsföringen var 3 100 000 kr – 3 400 000 kr, (utgångspris 2 850 000 kr, FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 16

För denna stora tvåa på 67 kvadratmeter är målgruppen normalt sett både yngre och äldre personer nära attraktiva M. Denna lägenhet låg dock fyra trappor upp utan hiss vilket gör att en stor del av målgruppen som är beroende av hiss försvinner. Lägenheten hade dessutom direktverkande el vilket tillsammans med bristen på hiss brukar vara två klart värdesänkande faktorer. Som hon nämnt ovan var adressen otroligt attraktiv vilket gjorde att hon bedömde lägenhetens marknadsvärde att ligga kring det genomsnittliga kvadratmeterpriset för området, eventuellt mera sannolikt lite lägre snarare än högre, som fram till försäljningsdagen låg kring ca 49 000 kr per kvadratmeter. Det bedömda marknadsvärdet var 3 000 000 kr – 3 300 000 kr vilket man också kan utläsa från uppdragsavtalet där hennes ”stege” börjar från drömmålet som var 3 300 000 kr, (utgångspriset 2 795 000 kr, FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 17

Denna lägenhet bedömdes i december ha ett marknadsvärde på 2 250 000 kr – 2 450 000 kr vilket var lite under det genomsnittliga priset per kvadratmeter för området, (utgångspriset 1 990 000 kr FMN:s anm.). Detta berodde på att lägenheten är belägen med samtliga fönster mot en mycket stor trafikstörd gata. Att hennes stege i uppdragsavtalet börjar på 2 600 000 kr berodde på att säljarna hade köpt denna lägenhet alldeles för dyrt 2007 med hög beläning och

2011-03-31:6

skulle inte kunna anlita en mäklare om hon hade tagit sitt normala arvode. Hon såg därför till att ha täckning för sina egna kostnader och satte istället en stege från en mycket hög nivå som hon vid tillfället inte alls trodde på själv.

Förmedlingsuppdrag 18

Marknadsvärdet på denna lägenhet bedömdes till att ligga högre än det genomsnittliga kvadratmeterpriset på grund av dess mycket attraktiva adress samt lägenhetens betydligt mycket lägre avgift än det genomsnittliga för stadsdelen. Marknadsvärdet november då uppdragsavtalet tecknades samt i början av januari då vi började marknadsföra lägenheten bedömdes till 5 000 000 kr – 5 400 000 kr som då var 10 000 kr – 15 000 kr per kvadratmeter högre än genomsnittet per kvadratmeter (utgångspriset 4 750 000 kr FMN:s anm.). Från starten av marknadsföringen som skedde i början av januari till kontraktskrivning i början av februari skedde en kraftig prisökning på marknaden vilket säkerligen hade förändrat hennes värdering om hon hade kunnat förutse marknadsförändringarna som skedde.

Förmedlingsuppdrag 19

Hon hade månaden innan sålt två exakt likadana lägenheter i samma förening för 1 475 000 och 1 450 000 kr. Då denna etta hade ett behov av att renovera kokvrån och ytskikten bedömde hon marknadsvärdet ligga på 1 300 000 kr – 1 400 000 kr (utgångspris 1 300 000 FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 20

Denna lägenhet är belägen i ett område i stadsdelen där priserna ofta ligger mer än 10 000 kr lägre per kvadratmeter än genomsnittet och kan ibland upplevas som svåråst. På grund av dess läge och höga avgift bedömde hon att marknadsvärdet var 1 700 000 kr – 1 800 000 kr, det vill säga ca 10 000 kr per kvadratmeter lägre än genomsnittet i stadsdelen (utgångspris 1 700 000 kr FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 21

Lägenheten har ett relativt attraktivt läge och var i normalt skick. Dock hade inte lägenheten balkong och avgiften var betydligt högre än det genomsnittliga för stadsdelen. De två förstnämnda faktorerna bedömde hon höjde marknadsvärdet medan framför allt den sistnämnda faktorn sänkte marknadsvärdet. Hon bedömde därför att marknadsvärdet borde legat på det genomsnittliga priset per kvadratmeter vilket skulle inneburit 1 500 000 kr – 1 700 000 kr (utgångspris 1 275 000 kr FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 22

Denna trea var belägen i ett område i stadsdelen som många upplever som lite avsides och kommunikationerna dit var inte de bästa. Den hade däremot terrass vilket är en vilket är en värdehöjande faktor medan kommunikationsförhållandena är en ganska kraftigt sänkande faktor. Denna typ av lägenhet finns det mycket få av och jämförelseobjekten från tidigare försäljningar var inte många vilket gjorde det svårare att bedöma marknadsvärdet som hon dock i detta fall bedömde borde ha legat strax under det genomsnittliga kvadratmeterpriset vilket gav ett marknadsvärde på 3 400 000 kr – 3 800 000 kr (utgångspris 3 150 000 kr FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 23

Hon var inte ansvarig för denna försäljning utan det var hennes kollega.

2011-03-31:6

Förmedlingsuppdrag 24

Lägenheten var belägen i en oäkta förening och hade dessutom en konstaterad fuktskada i badrummet vilket var två starka faktorer till att marknadsvärdet bedömdes till att ligga under det genomsnittliga kvadratmeterpriset för området som då var 52 000 kr per kvadratmeter. Hon bedömde att marknadsvärdet var 2 400 000 kr – 2 600 000 kr (utgångspris 2 195 000 kr FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 25

Denna stora femma om 175 kvadratmeter låg på en trappa ovanför en tunnelbaneentré och hade dessutom ett omfattande renoveringsbehov på 500 000 kr – 1 000 000 kr beroende på val av utförande. Liknande lägenheter hade under året som gått sålts för ca 7 500 000 kr – 8 000 000 kr. På grund av lägenhetens läge och omfattande renoveringsbehov bedömde jag marknadsvärdet till 6 850 000 kr – 7 000 000 kr (utgångspris 6 650 000 kr FMN:s anm.).

Mäklare X har även anfört följande.

I maj 2009 låg de genomsnittliga priserna på Södermalm på ca 46 000 kr per kvadratmeter och marknaden var stabil. Vår marknad påverkas alltid av omvärldsfaktorer som antal objekt till salu på marknaden, artiklar och reportage i TV och tidningar, spekulationer kring räntans uppgång respektive nedgång etc.

I början av juni var marknaden relativt osäker. Det rådde vilda spekulationer i media om att priserna var på väg ner och spekulanter vi mötte var osäkra. Under denna period upplevde vi en mindre prisnedgång på en del objekt medan andra såldes precis som vanligt.

I den senare delen av juli började istället priserna sakta att gå upp. Eftersom det är under den stora semestertiden med väldigt lite objekt till salu är det svårt för marknadens aktörer att ta fasta på om detta kommer vara ett fortsatt tillstånd eller om det bara är tillfälliga händelser.

Kvadratmeterpriserna ökade kraftigt under augusti och september för att sedan stabilisera sig i slutet av oktober. Som fastighetsmäklare menar hon att det är svårt för att inte säga omöjligt om uppgången är stadigvarande eller temporär varför det alltid tar ett par veckor innan de nya utgångspriserna har hunnit sätta sig. Under november och december är således ökningarna i budgivningarna marginella och i vissa fall utebliver de helt.

I januari är det dags för en ny kraftig prisuppgång på marknaden som varar ända till mars. I april stabiliseras priserna återigen och således blir inte budgivningarna lika kraftiga. Slutresultat blir att av de försäljningar hon har haft under den period som Fastighetsmäklarnämnden har valt att granska så har budgivningar varit mer förekommande i de perioder när det har varit oväntade prisuppgångar på marknaden.

Hennes slutsats blir att fastighetsmäklare inte kan agera med höjda utgångspriser förrän de ser en stabilitet i prisutvecklingen. Båda prisuppgångarna som startade i augusti respektive januari har varit oväntade vilket gör att det blir ett litet glapp innan utgångspriserna har hunnit ikapp den nya prisnivån.

2011-03-31:6

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed, vilket bland annat innebär att fastighetsmäklaren har att följa även annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande. Mäklaren skall vidare tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Vid marknadsföring av sina förmedlingsobjekt har en fastighetsmäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objektet. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på sina objekt som avviker från det som mäklaren självt bedömt som marknadsvärde kan detta bland annat leda till att konsumenter blir vilseledda. Det är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att för objekt ange pris som avviker från det som mäklaren bedömt vara det marknadsmässiga priset.

Fastighetsmäklarnämnden har granskat handlingar i 24 avslutade förmedlingsuppdrag. Mäklare X har i yttrande angett det av henne bedömda marknadsvärdet för respektive objekt. I fem förmedlingar har mäklare X marknadsfört objekten med det av henne bedömda marknadsvärdet. Mäklare X har emellertid marknadsfört nitton objekt till ett pris som understiger inte bara vad slutpriset blev utan också det av henne bedömda marknadsvärdet. Objekten har haft ett utgångspris som understigit det av henne bedömda marknadsvärdet med mellan 105 000 kr och 450 000 kr. Mäklare X har således i dessa förmedlingar marknadsfört objekt till pris som avviker från det av henne bedömda marknadsvärdet och därmed åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall hon varnas.

2011-03-31:7

2011-03-31:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling av objekt i Thailand

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat den marknadsföring som mäklare X presenterat på webbplatsen xxx.se. I annonser avseende ”hus och lägenheter” i Thailand presenterar sig mäklare X som registrerad fastighetsmäklare, ansluten till en branschorganisation och med en ansvarsförsäkring som täcker upp till 5 miljoner kronor per skadetillfälle.

I annonsen förekommer formuleringarna mäklarföretaget A ”har mer än 20 års erfarenhet av fastighetsförsäljning i utlandet”, ”för närvarande representerar vi ---” och ”vi lämnar dessutom ett års garanti på husen”. Ett tillsynsärende har initierats med anledning av uppgifterna i marknadsföringen.

Mäklaren

Mäklare X har förelagts att inkomma med yttranden i ärendet. Han har sammanfattningsvis anfört följande.

Förmedlingsuppdrag tecknades med företaget B som uppdragsgivare år 2005. Reservationsavtal tecknades mellan köparen och mäklarföretaget A och dess representanter/agenter. Avgiften betalades in till mäklarföretaget As klientmedelskonto. Mäklarföretaget A medverkade till köpekontrakt, serviceavtal och leasingavtal. Mäklarföretaget A tecknade avtalen med fullmakt för företaget B som är exploatör av fastigheter och hus men företaget är även en försäljnings- och serviceorganisation. ”Vi förmedlar kontakten mellan köpare och säljare”. Kontrakten tecknas både i Sverige och i Thailand. Målet var att underlätta för parterna.

Ansvarsförsäkringen gäller vid fastighetsförmedling i utlandet. Enligt uppgift som han inhämtat med anledning av tillsynsärendet har det framkommit att vissa kriterier måste vara uppfyllda för att både försäkringen och fastighetsmäklarlagen skall kunna tillämpas. Avtal och kontrakt måste vara på svenska och signerade av båda parter. Köpekontrakten är enbart på engelska och innehåller uppgift om att båda parter är överens om att kontraktet följer thailändsk lagstiftning. Där uppfylls alltså inte kriterierna. Reservationsavtalen är på svenska. De har signerats av köparen och en representant för mäklarföretaget A. Serviceavtalet är på svenska men följer thailändsk lagstiftning. Han inser först nu hur pass invecklat det är och att försäkringen inte omfattar verksamheten på vissa punkter. Han har för avsikt att diskutera villkoren med företaget B vid nästa resa till Thailand. Mäklarföretaget A utgör den förmedlande parten mellan köpare och säljare. En fullmakt är utställd på bolaget och dess representanter. Han är själv en av bolagets representanter. Något personligt förmedlingsuppdrag mellan honom och företaget B finns inte idag. Han kommer att ta upp även denna fråga på sin kommande resa. Han kan inte se att han brutit mot fastighetsmäklarlagen. Vissa delar av

2011-03-31:7

uppdraget omfattas av thailändsk lag och inte den svenska. Detta är något som varje kund informerats om – både skriftligt och muntligt.

Köpare av objekt i Thailand

Ombudet för ett antal köpare av objekt i Thailand har inkommit till Fastighetsmäklarnämnden med kompletterande uppgifter i ärendet vilka framförs i brev ställt till mäklare X. Sammanfattningsvis har köparna anfört följande.

Var och en av dem ingick under 2006 avtal om köp med det thailändska bolaget företaget B. Mäklare X har undertecknat vissa avtal för säljarens räkning. Det har nu kommit till deras kännedom att avtalen så vitt avser förvärv av husen inte registrerats i vederbörlig ordning hos den thailändska motsvarigheten till fastighetsregistret och att marken är ”blockerad” i registret enligt domstolsbeslut den 9 september 2005. Företaget B underrättades om detta i vart fall från den 7 februari 2006, dvs. före avtalen ingicks. Blockeringen innebär att köparna inte kan avyttra husen och husen saknar därmed värde. Mäklare X är delägare i och VD för företaget B. Han har brutit mot kravet på opartiskhet och mot bestämmelsen att inte bedriva handel med egna fastigheter. Han har haft kännedom om blockeringen. Det har ålegat honom att kontrollera bland annat vem som hade rätt att förfoga över fastigheten. Ersättning begärs med ett belopp som motsvarar köpeskillingen jämte krav för kostnader som blivit onyttiga. Köparna kräver att saken anmäls för ianspråktagande av ansvarsförsäkringen.

Mäklaren

Mäklare X har, nu genom ombud, inkommit med kompletterande uppgifter i ärendet och sammanfattningsvis anfört följande.

Köparnas motpart var det thailändska bolaget företaget B. Han har sedan slutet av år 2008 eller början av år 2009 inget eget ägande i detta bolag. Bolaget ägs sedan dess till 100 % av sju thailändska delägare, en av ägarna är hans hustru. Han är delägare, styrelsesuppleant och firmatecknare för mäklarföretaget A. Anledningen till att vissa av avtalen avseende marken och husen undertecknats av honom för företaget B är att bolaget lämnat fullmakt för honom och hans medarbetare på mäklarföretaget A att teckna företaget Bs firma. Detta för att underlätta försäljningsprocessen.

Företaget B förvärvade marken till objektet SV 2 av en thailändsk privatperson. Registreringen skedde den 28 juli 2005 i enlighet med lagfarten. Företaget B står sedan dess som ägare av fastigheten. Under år 2006/2007 fick han mycket knapphändiga uppgifter om att någon form av problem uppstått beträffande fastigheten. Konkret kännedom om den skuld som säljaren hade till en långivare fick han först i september 2009. Det var då han hörde talas om den blockering av företaget Bs rådighet över fastigheten som thailändsk domstol hade beslutat om den 28 oktober 2005. Han tog del av översättningen av själva blockeringsbeslutet först i augusti 2010. I april 2011 skall rättegång hållas i Thailand. Då skall frågan om blockering prövas. Om blockeringen hävs föreligger inte hinder för registrering av upplåtelse. Oavsett utgången bestrider han att han skulle ha förfarit vårdslöst eller i strid med god fastighetsmäklarsed eller fastighetsmäklarlagen.

Enligt svensk rätt är det inte lagfarten i sig som legitimerar köparens förvärv. Om det enligt thailändsk rätt förhåller sig på annat sätt ankommer det på köparna att visa. Utan sådan utredning måste det anses utgöra en ytterst osäker utgångspunkt att hävda att utebliven registrering skulle medföra att förvärven är ogiltiga.

Mäklare X har besvarat Fastighetsmäklarnämndens uttryckliga frågor genom att sammanfattningsvis anföra följande.

1. Förvärv av hus och leasing av mark registreras hos den thailändska fastighetsmyndigheten ”The Land Office”.
2. Företaget Bs juridiska ombud var behjälplig i förberedelserna inför registrering men ville vänta med registreringen till samtliga hus i fas ett av SV 2 hade sålts. Detta var enbart av logistiska skäl. Lagfarten för fastigheten står på företaget B och är utan belastningar. Han kontrollerade detta särskilt redan i början av 2005. Det fanns då inga skäl för honom att misstänka att säljaren stod i skuld till tredje man än mindre att en sådan skuld kunde föranleda den blockering som sedermera beslutades.
3. Företaget Bs ombud genomförde samtliga förberedande åtgärder.
4. Han har undertecknat avtalen för företaget Bs räkning enligt fullmakt.
5. Anmälan till ansvarförsäkring gjordes enligt brev den 23 juli 2010. Försäkringsbolaget har meddelat att rättskyddsförsäkringen får tas i anspråk i tillsynsärendet.

Handlingar i ärendet

Mäklare X har inledningsvis anmodats att inkomma med uppdragsavtal avseende de aktuella objekten. Han har då till sitt första yttrande fogat ett dokument daterat den 10 februari 2005. Enligt avtalet tillåter företaget B att mäklarföretaget A och företagets företrädare undertecknar kontrakt angående försäljning, leasing och service för säljaren företaget B. Avtalet, som är på engelska, har undertecknats av en JL för mäklarföretaget As räkning.

Från övriga handlingar noteras att mäklare X undertecknat följande dokument för säljaren företaget Bs räkning

- agreement for sale and purchase of house and land lease (tre avtal) och
- husreservation (tre avtal)

Vidare noteras att mäklare Xs s.k. servicekonto skall användas för den årliga serviceavgiften som skall betalas enligt Serviceavtal-SV 2.

I utdrag från Bolagsverket har mäklarföretaget As verksamhet beskrivits på följande sätt. Försäljning och förmedling av fastigheter, värdepapper samt därmed förenlig verksamhet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppdraget

På frågan om det föreligger ett förmedlingsuppdrag avseende de marknadsförda objekten har mäklare X svarat ja. Fastighetsmäklarnämnden har emellertid noterat att det ”uppdragsavtal” som mäklare X hänvisat till och som för övrigt undertecknats av annan, torde utgöra en fullmakt för mäklarföretaget A att underteckna handlingar för företaget Bs, d.v.s. säljarens, räkning. I den marknadsföring som uppmärksammas i ärendet presenteras mäklare X som fastighetsmäklare. Det är uppenbart att köparna som inkommit med en skrivelse till nämnden uppfattat mäklare X som mäklare.

2011-03-31:7

Fastighetsmäklarnämnden utgår från att mäklare X har haft i uppdrag att förmedla objekt i Thailand och att fastighetsmäklarlagen därigenom är tillämplig på den tjänst han tillhandahållit konsumenterna.

Kontroll av säljarens förfoganderätt

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

Mäklare X har gjort gällande att han i början av 2005 kontrollerat lagfarten för den aktuella fastigheten, att överlåtelsen till företaget B registrerades den 28 juli 2005 och att fastigheten då var utan belastningar. Det fanns, enligt mäklare X, inga som helst skäl för honom att misstänka att den tidigare ägaren stod i skuld till tredje man, än mindre att en sådan skuld kunde föranleda den blockering som sedermera skedde.

Det förekommer olika uppgifter om när blockeringen av företaget Bs rådighet över fastigheten beslutades i thailändsk domstol; den 9 september 2005 och den 28 oktober 2005. Enligt köparna har företaget B underrättats om beslutet den 7 februari 2006 – före det att avtalen ingicks. Mäklare X har emellertid själv uppgivit att han fick konkret kännedom om tidigare ägares skuld och blockeringen först i september 2009.

Vid bedömningen av en mäklares agerande får endast omständigheter som otvetydigt kan slås fast ligga till grund för disciplinär påföljd. Fastighetsmäklarnämnden anser att det inte mot mäklare Xs bestridande otvetydigt kan fastslås att han åsidosatt sina kontrollskyldigheter i samband med uppdraget.

Registrering av förvärv

Enligt mäklare X har säljarens juridiska ombud varit behjälplig med förberedelserna inför registrering av förvärv och upplåtelse av de aktuella fastigheterna. Det är inte utrett vad mäklare X åtagit sig i detta sammanhang. Fastighetsmäklarnämnden låter det därför stanna vid ett påpekande om mäklares allmänna omsorgsplikt och upplysningsskyldighet som följer av 12 och 16 §§ fastighetsmäklarlagen.

Handel med fastigheter och mäklaren som ombud för säljaren

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte bedriva handel med fastigheter eller ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare. Den köpare som är intresserad av en salubjuden fastighet och som vänder sig till en mäklare som har marknadsfört fastigheten räknar inte med – och skall inte heller behöva räkna med – att mäklaren i själva verket är ägare till fastigheten och därför företräder helt andra intressen än vad hans yrkesroll ger vid handen (se prop. 1994/95:14 s. 79).

Enligt mäklare Xs egna uppgifter i ärendet har han fram till slutet av 2008 eller början av 2009 varit delägare i företaget B. Köparna i ärendet har ingått sina respektive avtal under 2006. Utredningen visar att mäklare X bedrivit handel med fastigheter genom att han haft förmedlingsuppdrag och marknadsfört objekt som han genom sitt delägarskap själv var ägare till. Detta är varningsgrundande. Med anledning av uppgifterna i ärendet om att mäklare Xs hustru för närvarande skulle vara en av delägarna i företaget B vill Fastighetsmäklarnämnden dessutom framhålla att förmedling av objekt från närstående strider mot god fastighetsmäklarsed.

2011-03-31:7

Ombud

Enligt 15 § fastighetsmäklarlagen får en mäklare inte företräda köpare eller säljare som ombud. Mäklaren får dock åta sig begränsade åtgärder i den mån god fastighetsmäklarsed medger det. Förbudet mot ombudsuppdrag gäller i första hand ”rena” ombudssituationer, det vill säga när mäklaren av uppdragsgivaren får fria händer att företräda denne i anslutning till förmedlingsuppdraget. En grundläggande förutsättning för att mäklaren skall kunna åta sig ett ombudsuppdrag med bibehållande av sin mellanmansställning är att den rättshandling det är fråga om inte är tvistig mellan parterna. Parterna måste alltså dessförinnan ha blivit ense om villkoren (se prop. 1994/95:14 s. 80 – 81).

Av den skriftliga utredningen i ärendet utredning framgår att mäklare X haft uppdrag att företräda säljaren av de aktuella objekten och att han undertecknat ett antal avtal för säljarens räkning. Ett sådant agerande står direkt i strid mot en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen och är varningsgrundande.

Påföljd

Mäklare X har bedrivit handel med fastigheter genom att han har haft förmedlingsuppdrag och marknadsfört objekt som han genom sitt delägarskap själv var ägare till. Han har dessutom företrätt säljaren och undertecknat ett antal avtal som ombud för säljaren. Genom förseelserna har han på ett allvarligt sätt agerat i strid med fastighetsmäklarlagen. Det är med viss tvekan som Fastighetsmäklarnämnden låter det stanna vid varning.

Fastighetsmäklarnämnden finner att utredningen ger anledning att ifrågasätta mäklare Xs lämplighet som mäklare. Nämnden har därför för avsikt att följa upp hans fortsatta verksamhet i Thailand.

En ledamot anmäler skiljaktig mening.

Enligt min mening kan annan påföljd än avregistrering inte komma i fråga.

2011-03-31:8

2011-03-31:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om medverkan vid ombildning till bostadsrätt, förmedling av nyproducerad bostadsrätt m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan mot mäklare X. Anmälaren är medlem i en bostadsrättsförening som under år 2007 lämnade i uppdrag till mäklarföretaget A i L och mäklare X att medverka vid en s.k. ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Anmälaren

Anmälaren har framfört omfattande kritik mot mäklare X. Till anmälan har kopior av ett flertal handlingar fogats. Anmälaren har sammanfattningsvis och i huvudsak anfört följande.

I huset bodde tolv hyresgäster som alla fick en kallelse från mäklaren att komma på ett informationsmöte den 28 juni 2007. Den glädjekalkyl som då presenterades föranledde de boende att bilda en bostadsrättsförening och han ingick i den interimsstyrelse som valdes. En besiktning genomfördes i slutet av november. Den 5 december 2007 höll mäklare X ett möte med interimsstyrelsen. Då presenterades för första gången en fastighetsbeskrivning, en ekonomisk plan och ett antal besiktningsprotokoll. Han önskade granska detaljerna men vägrades detta av mäklaren. En avstyckning skulle ske efter köpet. Han skrev på under protest för att inte stöta sig med de övriga boende i huset. Den s.k. köpstämman hölls den 22 december 2007. Mäklaren utropade sig till ordförande för stämman och förklarade att han även hade fullmakt att företräda säljaren. I köpstämmans protokoll har en uppgift införts om att det förelåg intyg från Bolagsverkets intygsgivare som en bilaga till den ekonomiska planen trots att så inte var fallet. Stämman beslutade att förvärva fastigheten. Intyget upprättades den 4 april 2008 och den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 5 maj 2008.

Köpet genomfördes först genom att fastigheten såldes via aktiebolaget Å till bostadsrättsföreningen. I en av överlåtelsehandlingarna angavs ett felaktigt bokföringsvärde för fastigheten. Föreningen betalade 300 000 kr till mäklaren i arvode på den s.k. tillträdesdagen den 28 december 2007.

Vid extrastämman den 15 januari 2008 valdes anmälaren till revisor i bostadsrättsföreningen. Han fick dock aldrig ta del av några dokument som hade med föreningen att göra. Den ekonomiska planen ändrades den 27 mars 2008 trots att bostadsrättsföreningen aldrig godkänt eller röstat om ändringarna vid en extrastämma.

I köpehandlingarna fanns en ”dold fullmakt” som gav säljaren rätt att företräda köparen vid lantmäteriförrättningen. Vid sammanträdet på Lantmäterimyndigheten den 16 maj 2008 representerade mäklare X säljaren mot bostadsrättsföreningen som mäklaren samtidigt var

2011-03-31:8

ombud för. Detta ledde till brister i avstyckningen och en ofördelaktig kostnadsfördelning mellan stamfastigheten och den avstyckade delen som föreningen köpte.

Motsättningarna och oklarheterna inom föreningen har föranlett anmälaren att ansöka hos länsstyrelsen om en s.k. särskild granskare. En extra föreningsstämma har hållits med anledning av granskningsrapporten.

Fastigheten såldes en andra gång direkt från handelsbolaget till bostadsrättsföreningen genom köpebrev som undertecknades den 18 mars 2009. Samma dag skickade mäklare X in de nya köpehandlingarna till inskrivningsmyndigheten. Den 1 april 2009 fick föreningen äntligen lagfart på fastigheten. Föreningen har inneburit att föreningen inte fått pantbrev från säljaren och därmed inte kunnat binda sina lån till den ränta som var beräknad i den ekonomiska planen.

Säljaren av den fastighet som bostadsrättsföreningen köpte har haft en försäljningslista med flera objekt. Mäklare X har själv köpt en hyresfastighet med fyra lägenheter på friköpt tomt i det mest attraktiva området för enbart ca 1 200 000 kr av säljaren. Mäklarens medhjälpare har fått köpa en industrifastighet till underpris.

Handlingar i ärendet

Från inskickade kopior av handlingar noteras följande.

I protokoll från köpstämman den 22 december 2007 har noterats att en ekonomisk plan upprättats och varit tillgänglig för hyresgästerna samt att den var försedd med intyg från två namngivna intygsgivare. Det undertecknade intyget är daterat den 4 april 2008.

Ett köpebrev som upprättats mellan handelsbolaget och aktiebolaget är undertecknat den 28 december 2007. Ett avtal om transportköp från aktiebolaget till bostadsrättsföreningen har undertecknats samma dag. Ett nytt köpebrev mellan handelsbolaget och bostadsrättsföreningen avseende samma fastighet har undertecknats den 18 mars 2009. Köpeskillingen är den samma i båda köpebreven.

I protokoll från sammanträde på Lantmäterimyndighetens kontor i L den 16 maj 2008 finns bland annat uppgift om att mäklare X och ytterligare en person var närvarande som företrädare för bland annat handelsbolaget. Bolaget anges som sökande och lagfaren ägare till fastigheten. En fullmakt skall ha bilagts protokollet.

Mäklaren

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

Partsföreträdare

Det är korrekt att han deltagit i vissa delar av processen. Han har dock inte företrätt någon av parterna. Uppgiften i lantmäteriets protokoll om att han skulle företräda handelsbolaget är en felskrivning. I det aktuella köpeavtalet infördes en rätt för säljaren att föra köparens talan vid förrättningen. Detta var dock endast för att underlätta den administrativa processen. Det var absolut inte fråga om någon ”dold fullmakt” i syfte att orsaka bostadsrättsföreningen ekono-

misk skada. Vid förrättningen representerades handelsbolaget av en företrädare för bolaget och föreningen av dess ordförande. Föreningens styrelse deltog hela vägen i den dialog som fördes med lantmäteriet. Föreningen har inte lidit någon skada på grund av avstyckningen. Parterna var överens om att avstyckningen var korrekt utförd.

Uppgift om intyg i den ekonomiska planen

Den ekonomiska plan som framlades av styrelsen var ”genomgången” av intygsgivarna. Det är dock möjligt att intyget vid det tillfället inte var undertecknat på grund av att lantmäteriet hade vissa problem med den tredimensionella avstyckningen. Medlemmarna var mycket angelägna om att köpet skulle ske före årsskiftet eftersom en del medlemmar avsåg att avyttra sina lägenheter. ”Vi hade ingen aktiv roll i föreningsarbetet vi kan ju inte påverka hur föreningens styrelse och medlemmar väljer att agera”.

Ändringar

I samråd med styrelsen för föreningen har handlingar upprättats som var nödvändiga för affärens genomförande efter köpstämman. Några ensidiga ändringar i upprättade handlingar har det inte varit tal om. En löpande dialog har förts med styrelsen om de åtgärder som är utförda. Handlingarna som anmälaren hänvisar till är undertecknade av styrelsen.

Arvode

Bostadsrättsföreningen har betalat sedvanligt ombildningsarvode i enlighet med upprättat avtal.

Köpebreven

I samband med tillträdet upprättades köpebrev, likvidavräkning och transportköp i enlighet med ingångna avtal. Handlingarna skickades tillsammans med en ansökan om inskrivning. Lantmäteriets slutgiltiga redovisning till fastighetsregistret blev försenad. Det innebar att när inskrivningen skulle behandla ärendet hade handlingarna blivit för gamla. Aktiebolaget hade under denna tid hunnit avregistreras. Nya handlingar upprättades för att lagfart skulle kunna medges. Denna gång överläts fastigheten från handelsbolaget direkt till bostadsrättsföreningen.

Bokfört värde

Det angivna bokförda värdet i avtalet är en ren felskrivning som tyvärr ingen av parterna uppmärksammade i samband med undertecknandet. Av övriga handlingar och diskussioner framgick tydligt vad det korrekta värdet var.

Fastighetsförvärvet LA 2

Fastigheten LA 2 förvärvades som ett långsiktigt förvaltningsobjekt och var vid inköpstillfället bara att anse som en tomt. Han har låtit uppföra en ny byggnad innehållande sex lägenheter. Det var inte fråga om något underpris. Den aktuella säljaren är en professionell fastighetsförvaltare som definitivt inte säljer något för billigt.

Övrigt

Anmälan gränsar till förtal. En polisanmälan har övervägts på grund av anmälares beteende. Anmälaren valde att inte delta vid köpet och var först hyresgäst hos bostadsrättsföreningen. Anmälares kunskap om vad som skedde i samband med försäljningen är därför obefintlig.

2011-03-31:8

Anmälaren

Anmälaren har inkommit med kompletterande uppgifter jämte handlingar i ärendet och har i huvudsak anfört följande.

Mäklare X hade skriftlig fullmakt att företräda säljaren vid lantmäteriförrättningen. Uppgiften är inte en felskrivning i förrättningsprotokollet. Vid kontakt med en av intygsgivarna har framkommit att denne inte utfört någon granskning under år 2007 eller utfärdat något intyg före den 22 december 2007.

Anmälaren har inkommit med kopior av bland annat följande handlingar;

- fullmakt för mäklaren och annan att företräda säljaren vid lantmäteriförrättningen
- eget upplåtelseavtal i bostadsrättsföreningen tecknat den 3 januari 2008
- ansökan och beslut om bygglov samt foton avseende fastigheten LA 2
- diverse tidningsartiklar

I en tidningsartikel från den 30 oktober 2010 finns uppgift om att mäklare X medverkat vid förmedling av en bostadsrätt trots att omständigheterna kring de ekonomiska förutsättningarna för den aktuella bostadsrättsföreningen Tg 7 och säljaren var oklara.

Mäklaren

Förelagd att yttra sig över de nya uppgifterna i ärendet har mäklare X, nu genom ombud, anfört följande.

Arvode för ombildningsuppdraget

Oavsett innehållet i det skriftliga uppdragsavtalet godtog bostadsrättsföreningen att han betingade sig arvodet vid den aktuella tidpunkten.

Förmedlingsuppdrag i bostadsrättsföreningen Tg 7

Han kontrollerade ägarförhållandena genom samtal med en person i bostadsrättsföreningens styrelse. Beträffande föreningens ekonomi har han tillhandahållit spekulanterna den ekonomiska planen och hänvisat dem till föreningens förvaltare. Han har inte förmedlat den lägenhet som nämns i artikeln.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med uppdragsavtal och objektsbeskrivning avseende det aktuella förmedlingsuppdraget i bostadsrättsföreningen Tg 7.

Anmälaren

Anmälaren har kort tid före Fastighetsmäklarnämndens sammanträde den 31 mars 2011 inkommit med ytterligare uppgifter och handlingar. Dokumenten innehåller i första hand uppgifter beträffande försäljningen och ombildningen avseende fastigheten LA 2 och mäklare Xs inblandning i ett antal konkurser.

2011-03-31:8

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Handläggningen

I ärendet har inkommit nya uppgifter om mäklare Xs verksamhet och agerande, vilka skulle kunna påverka hans registrering. Ett nytt tillsynsärende skall därför initieras mot mäklare X. Han skall omgående föreläggas att inkomma med yttrande om de nya uppgifterna som rör ombildningen avseende fastigheten LA 2 och om de uppgifter som mäklaren tidigare lämnat i denna fråga. Granskningen skall också omfatta frågan om handel med fastigheter samt de konkurser som han varit inblandad i.

I det nu aktuella ärendet prövas således endast mäklare Xs agerande i samband med ombildningen i anmälares fastighet och hans förmedlingsuppdrag i bostadsrättsföreningen Tg 7.

Ansaret för medverkan vid ombildning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Denna skyldighet har mäklaren inte bara då han fullgör ett enskilt förmedlingsuppdrag utan även i andra sammanhang när han uppträder i sin yrkesroll (se prop. 1994/95:14 s. 76).

I det aktuella ärendet har uppdrag lämnats till mäklarföretaget A i L genom fastighetsmäklaren X. Uppdraget har inte varit ett förmedlingsuppdrag men väl ett uppdrag i vilket mäklaren har att iaktta god fastighetsmäklarsed, dvs. mäklaren har ett ansvar enligt fastighetsmäklarlagen för uppgifter han utför som har samband med mäklarens roll att bistå köpare och säljare i deras mellanhavanden vid en fastighetsöverlåtelse (se 2008-09-24:8 i FMNs årsbok för 2008 m h t 2004-08-25:3 i FMNs årsbok för 2004).

Uppgift om intygsgivare

Mäklare X har själv uttryckt att det är möjligt att intygsgivarnas intyg inte var undertecknat då den ekonomiska planen framlades på köpstämman den 22 december 2007, vilket Fastighetsmäklarnämnden uppfattar som att det inte fanns något intyg vid denna tidpunkt. I det protokoll som fördes vid stämman finns noterat att den ekonomiska planen upprättats och varit tillgänglig samt att planen var försedd med intyg med två namngivna intygsgivare. Intyget som uppvisats i ärendet undertecknades först den 4 april 2008.

Utredningen visar att mäklare X medverkat till att en felaktig uppgift om intyg från intygsgivare presenterats på den köpstämman som han genom sitt ombildningsuppdrag ansvarade för. En uppgift om intygsgivare får anses vara central i samband med ombildning. Förfarandet har medfört att stämman fattat beslut om köp med en felaktig uppgift om att intyget från intygsgivarna fanns tillgängligt. Mäklare X har genom sin förseelse agerat i strid med vad som ålegat honom i uppdraget och som följer av kravet på att i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Han skall därför meddelas varning.

Säljarens rätt att föra köparens talan vid lantmäteriförrättning

Utgångspunkten i samband med ett köp torde vara att köpare och säljare har motstridiga intressen. Fastighetsmäklarnämnden anser därför att en fastighetsmäklare normalt inte bör föreslå att part företräds av motparten i något sammanhang som är av väsentlig betydelse för affären.

2011-03-31:8

I ett överlåtelseavtal som upprättats i samband med ombildningen har införts en rätt för säljaren att föra köparens talan vid lantmäteriförrättningen. Mäklare X har anfört att klausulen tillkommit i syfte att underlätta den administrativa processen men att bostadsrättsföreningen ändå kom att representeras av ordföranden vid förrättningen.

Fastighetsmäklarnämnden finner med hänsyn till vad som framkommit om parternas överenskommelse och om förutsättningarna vid förrättningssammanträdet att det inte föreligger grund för någon påföljd och låter det därför stanna vid ovanstående påpekande.

Mäklarens fullmakt för part vid lantmäteriförrättning

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare gjort ett särskilt uttalande om mäklares agerande som ombud;

En fastighetsmäklare får enligt 15 § fastighetsmäklarlagen inte företräda köpare eller säljare som ombud. Lagen medger dock att en mäklare åtar sig begränsade åtgärder i den mån god fastighetsmäklarsed medger det. Fastighetsmäklarnämnden vill erinra om att den mäklare som är ombud vid en lantmäteriförrättning kan riskera att agera i strid med lagens bestämmelse om förbud för mäklaren att vara ombud. Den mäklare som agerar i strid mot bestämmelsen riskerar kritik från nämnden. (september 2005)

I ärendet finns dels ett protokoll som förts vid lantmäteriförrättningen den 16 maj 2008 där mäklare X tillsammans med NN anges som närvarande som företrädare för säljaren och för ett aktiebolag, dels en kopia av den fullmakt som skall ha ingivits vid detta tillfälle och som anger att NN samt mäklare X lämnas fullmakt att företräda säljaren och bolaget vid det aktuella sammanträdet. Mäklare X har gjort gällande att det inskickade protokollet från lantmäteriförrättningen innehåller en felskrivning. Han har vidare anfört att bolaget representerades av den andra personen som anges i fullmakten.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att mäklare X varken visat att han framfört synpunkter på protokollet eller givit rimlig förklaring till utformningen av säljarens fullmakt. Vid sådant förhållande får protokollet anses ha vitsord framför mäklare Xs obestyrkta uppgifter. Nämnden anser det således visat att mäklare X faktiskt uppträtt som ombud för säljaren vid lantmäteriförrättningen. Agerandet strider mot fastighetsmäklarlagens bestämmelse att en mäklare inte får företräda köpare eller säljare som ombud. Förseelsen motiverar varning.

Förmedlingsuppdrag i bostadsrättsföreningen Tg 7

Mäklare X har bemött kritiken vad avser förmedlingen av bostadsrätten i den nybildade bostadsrättsföreningen Tg 7 och han har inkommit med vissa handlingar. Det har inte framkommit omständigheter som visar att mäklare X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter som fastighetsmäklare i samband med detta förmedlingsuppdrag.

Övrigt

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

Påföljd

Mäklare X har medverkat till att en felaktig uppgift om intyg från intygsgivare presenterades på den köpstämman som han genom sitt ombildningsuppdrag ansvarade för. Han också företrätt säljaren som ombud i samband med en lantmäteriförrättning. Förseelserna motiverar varning.

2011-03-31:8

Fastighetsmäklarnämnden beslutar att granskningen av mäklare Xs verksamhet skall fortsätta på det sätt som framgår ovan.

2011-03-31:9

2011-03-31:9

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har genom en tidningsartikel den 8 juni 2010 uppmärksammats på mäklare Xs agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag. I tidningsartikeln görs gällande att mäklare X skall ha förmedlat en bostadsrätt från uppdragsgivaren till sin chef tillika mäklarföretagets VD, som i sin tur efter en tid sålde lägenheten vidare.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har via ombud anfört i huvudsak följande.

Han sålde ett antal lägenheter i den aktuella föreningen. I samband med detta träffade han anmälaren som önskade biträde med att förmedla ifrågavarande lägenhet. Tre spekulanter lade bud på lägenheten och budgivningen stannade på 2 560 000 kr. Han redovisade buden till uppdragsgivaren som kunde acceptera en lägsta nivå på 2 600 000 kr. De tre spekulanterna var inte beredda att höja sina bud för att nå upp till begärt pris. Det är korrekt att MM därefter visade ett intresse för den aktuella lägenheten och att MM yrkesmässigt är verksam som fastighetsmäklare vid samma företag som honom. Han hade dock inte vid tillfället kännedom om att MM även var VD för bolaget.

Bakgrunden till MM:s intresse för lägenheten var, som mäklare X uppfattade det, att MM vid tillfället inte hade tillgång till en egen bostad utan bodde inneboende hos en kusin. MM hade sedan en tid tillbaka letat efter ett nytt boende i församlingen utan framgång. Utifrån detta anmälde MM sitt intresse och bud och meddelade att han var beredd att betala slutligt begärt pris för lägenheten. Mäklare X redovisade MM:s intresse och bud för uppdragsgivaren och lade stor vikt vid att muntligen informera uppdragsgivaren om att MM dels var yrkesverksam som fastighetsmäklare, dels var arbetskamrat med honom på samma arbetsplats. Uppdragsgivaren var medveten om och accepterade den information som mäklare X hade tillgång till och accepterade budet samt MM som köpare.

Efter tillträdet vidtog MM omfattande renoveringsåtgärder, uppgående till betydande belopp. Efter renoveringen fick MM genom sin mor ett intresse för en lägenhet som han kunde förvärva. Mot denna bakgrund flyttade inte MM in i lägenheten utan sålde den vidare. Lägenheten förevisades för ett köparpar som önskade förvärva denna innan visning och som erbjöd det slutliga priset. Ansvarig fastighetsmäklare vid omförsäljningen av lägenheten var PE. Han själv biträdde endast vid förmedlingen.

Särskilt tillfrågad om sitt anställningsförhållande och kännedom om chef och VD har mäklare X anfört följande.

2011-03-31:9

Han anställdes av mäklarföretaget A under augusti 2006. Chef och VD för detta företag var, enligt den uppgift som lämnades honom, PE. Mäklarföretaget A slogs ihop med andra mäklarföretag i S varvid mäklarföretaget B bildades. Han hade ingen kännedom om när och hur sammanslagningar skett mellan de olika bolagen. Han hade heller ingen vetskap om huruvida mäklarföretaget A fortfarande är aktivt, detta då han inte innehar någon ägarandel i aktuella företag utan enbart agerar som anställd fastighetsmäklare i bolagen. Han erhöll ingen information om ändring av VD. Han utgick från att hans tidigare chef samt VD från det tidigare bolaget alltså var chef samt VD. Detta med hänsyn till att han rapporterade sina löpande åtgärder till denna person.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 13 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla (förbud mot s.k. självinträde). Mäklaren får inte heller förmedla en fastighet till någon honom närstående.

Frågan vem som är att betrakta som närstående regleras i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672). Begreppet närstående omfattar bland annat en annan delägare som i denna egenskap får anses ha ekonomisk gemenskap med annan delägare (punkten 1) och chefskap dvs. den som genom en ledande ställning har ett bestämmande inflytande över mäklarens verksamhet till exempel verkställande direktör och arbetande styrelseledamot (punkten 3).

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att mäklare X vid tidpunkten för förmedlingsuppdraget var anställd vid mäklarföretaget B. I sitt yttrande har mäklare X uppgett att han inte informerats om att MM var verkställande direktör för det bolag som han var anställd i. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att fastighetsmäklare MM har en ledande ställning på mäklarföretaget och därför är att betrakta som närstående till mäklare X enligt 4 kap. 3 § punkten 3 konkurslagen. Med beaktande av de begränsningar som finns när det gäller att förmedla till närstående har det ålegat mäklare X att ha kännedom om vem som är verkställande direktör i det mäklarföretag som han är anställd i. Mäklare X har förmedlat en bostadsrätt till en närstående i strid med fastighetsmäklarlagen. Han skall därför meddelas varning.

2011-03-31:10

2011-03-31:10

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet i den del som berör mäklare Y.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har styrelsen för en bostadsrättsförening kritiserat fastighetsmäklarna X och Y. Anmälarna har ifrågasatt syftet med köparen FS förvärv av en bostadsrätt i den förmedling som mäklare Y ansvarat för. Kritiken mot mäklare X, som var ansvarig mäklare då bostadsrätten förmedlades på nytt, består i huvudsak av att han uppträtt som ombud för säljaren FS och agerat utifrån dennes eller sina egna intressen.

Anmälan

Anmälarna har bland annat anfört följande.

I april 2007 köpte ID en bostadsrätt för 4 miljoner kr med renoveringsbehov. ID påbörjade renovering men tvingades av ekonomiska skäl att sälja bostadsrätten. ID undertecknade den 3 september 2009 ett uppdragsavtal med mäklare Y. Dagen därefter undertecknades köpekontrakt med en köpare, FS. Med beaktande av fastighetens höga kulturhistoriska värde och lägenhetens renoveringsbehov betonade föreningen för köparen nödvändigheten av att en renovering gjordes på ett varsamt sätt och att föreningen fick möjlighet att i förväg pröva eventuella förändringar. Köparen förklarade att han var införstådd med detta och att han planerade en relativt begränsad renovering. Efter två veckor konstaterade föreningen att samtliga väggar i hallen rivits, även den vägg med ett valv som skulle bevaras. Föreningen krävde att valvet skulle återställas, vilket köparen lovade men inte gjorde. Däremot sålde han lägenheten vidare.

Mäklare Y har agerat mot god fastighetsmäklarsed. Överlåtelsen gick utomordentligt snabbt, kontraktet skrevs dagen efter det att han fick uppdraget. Förvärvaren är uppenbarligen någon som mäklare Y tidigare haft kontakt med. Att den ursprungliga ägaren av ekonomiska skäl såg sig tvingad att sälja en lägenhet med renoveringsbehov utnyttjades. Syftet med FS förvärv var aldrig annat än att snabbt renovera upp lägenheten och sälja den vidare, vilket mäklare Y varit medveten om. För detta talar priserna vid de båda försäljningstillfällena, omständligheterna vid försäljningarna och det sätt på vilket ombyggnaden genomfördes.

FS anlätade mäklare X för att förmedla lägenheten på nytt till försäljning. Lägenheten lades ut till försäljning innan besiktning skett och renovering avslutats. Valvet hade inte återställts. Av den information som mäklare X lämnade i objektsbeskrivningen framgick varken att ytterligare åtgärder behövde vidtas i lägenheten eller att det fanns ouppklarade frågor mellan säljaren och föreningen. Då mäklare X till betydande del tog över kontakterna gentemot föreningen i samband med ombyggnaden, från innehavaren av bostadsrätten, synes han ha representerat denne som ombud. Den 30 november 2010 såldes bostadsrätten för 5 750 000 kr.

2011-03-31:10

Enligt kontraktet skulle säljaren återställa valvet samt åtgärda eventuella ytterligare synpunkter som föreningen kunde ha efter besiktningen. Vid besiktningen var för övrigt mäklare X närvarande och inte säljaren FS.

Det har senare framkommit att vid pantsättning av bostadsrätten i samband med FS förvärv var mäklare X medlåntagare. Detta förstärker anmälarnas intryck av att mäklare X agerat utifrån FS eller sina egna intressen.

Handlingar

Föreningen har kompletterat sin anmälan och inkommit med ett meddelande till bostadsrättsföreningen om pantsättning av bostadsrätt. I handlingen anges mäklare X som kredittagare.

Mäklarnas yttranden

Mäklare Y har i huvudsak anfört följande.

Uppdragsgivaren hade påbörjat en omfattande renovering, men hade varken ork eller ekonomiska förutsättningar att fortsätta renoveringen. Lägenheten var i behov av omfattande renoveringsåtgärder. Säljaren hade påbörjat en rad rivningsarbeten i lägenheten som medförde att den inte kunde anses inflyttningsklar för en köpare. Säljaren önskade en snabb försäljning och hade önskemål att söka erhålla samma pris som han köpt lägenheten för. Efter det att mäklare Y erhöll uppdraget visades lägenheten för FS som accepterade det pris säljaren begärde för lägenheten. (minus 100 000 kr; FMN:s anmärkning.) Någon information om att lägenheten skulle säljas vidare av FS angavs inte vid detta tillfälle. Vad gäller omförsäljningen efter vidtagna åtgärder har mäklare Y ingen uppfattning då han själv inte var ansvarig fastighetsmäklare för denna omförsäljning.

Mäklare X har i huvudsak anfört följande.

Han vitsordar att han är ansvarig fastighetsmäklare för den aktuella förmedlingen. Han bekräftar att han är arbetskollega med fastighetsmäklaren Y vid samma mäklarkontor.

Mäklare X fick en begäran om biträde med förmedling av den aktuella lägenheten av den dåvarande ägaren FS som renoverat den aktuella lägenheten. Säljaren uppgav att han inte trivdes i den aktuella föreningen och önskade därför sälja lägenheten för att hitta en ny bostad. Vid tidpunkten för tecknandet av uppdragsavtalet kände mäklare X inte till att det dels förelåg krav från föreningen för säljaren att vidta vissa återställningsåtgärder, dels krav på besiktning av renovering för att dessa skulle anses godkända. När han fick denna information informerade han samtliga intressenter samt den slutliga köparen. Han bestrider att han skulle ha agerat vare sig som ombud för säljaren eller inte tillvaratagit parternas intressen. Det är korrekt att han var närvarande vid den besiktning som skett av renoveringsåtgärderna i lägenheten. Detta för att säkerställa information om vilka fel som förelåg samt vad som skulle åtgärdas. Han var inte där som ombud för säljaren utan som ansvarig fastighetsmäklare. Det förhållande att han vid detta tillfälle framförde sina personliga uppfattningar innebär inte att han inte skulle tillvaratagit parternas berättigade intressen. – Det är korrekt att han känner ägaren FS då denne är ungdomskamrat med honom. Det är vidare korrekt att han varit FS behjälplig med att stå som låntagare i samband med att denna finansierade sitt förvärv av lägenheten.

2011-03-31:10

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av en mäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jfr RÅ1996 ref. 83). Fastighetsmäklarnämnden finner att det inte anses otvetydigt fastställt att mäklare Y agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Ärendet skall därför avskrivas mot mäklare Y.

Förtroenderubbande verksamhet

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte bedriva handel med fastigheter. Mäklaren får inte heller ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

En fastighetsmäklare kan inte ta ett förmedlingsuppdrag avseende ett objekt i vilket han har egna intressen. Eftersom mäklare X var medlåntagare till de lån som finansierade förvärvet av den aktuella lägenheten får han anses ha ett sådant personligt intresse av försäljningen av lägenheten att han inte kan åta sig ett förmedlingsuppdrag avseende den. Mäklare X skall därför meddelas varning.

2011-03-31:11

2011-03-31:11

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har vid kontroll i Rikspolisstyrelsens belastningsregister uppmärksammat på att mäklare X den 29 mars 2010 i N tingsrätt dömts för olaga hot till skyddstillsyn med samhällstjänst 60 timmar. Domen överklagades och åtalet ogillades i sin helhet varpå hovrätten den 25 februari 2011 upphävde tingsrättens dom.

Av N tingsrätts dom framgår emellertid att mäklare X förekommer under fyra avsnitt i belastningsregistret med början år 2003. Två av lagföringarna avser narkotikabrott. De övriga gäller trafikförseelser.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och bland annat anfört följande.

Narkotikabrotten var en extremt dum händelse som inträffade på en svensxa. Han kan inte annat säga att han har enorm ångest över händelsen. Han har nu två barn som är tre och fyra och ett halvt år gamla som upptar all hans tid (förutom hans jobb) och har lagt allt detta bakom sig. Han har lärt sig sin läxa och det kommer aldrig att inträffa igen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare 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 istället för att återkalla registreringen meddela varning. Är förseelsen ringa får påföljd underlåtas. Bestämmelsen har i huvudsak överförs från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare.

Mäklare X har lagförts för flera brott vilket medför att hans lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas. Mot bakgrund av att det förflutit relativt lång tid sedan gärningarna ägde rum, finner Fastighetsmäklarnämnden inte skäl föreligga för disciplinär påföljd. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2011-03-31:12

2011-03-31:12

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift i objektsbeskrivning, informationsskyldighet, identitetskontroll enligt lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en köpare av en bostadsrätt riktat kritik mot mäklare X. I anmälan görs bland annat gällande att mäklare X lämnat anmälaren felaktig information om lägenhetens radonvärde.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att yttra sig i ärendet. Han har även förelagts att yttra sig över att uppgift om ägare saknas i objektsbeskrivningen samt kompletterat sitt yttrande med uppgift om när han genomfört identitetskontroll avseende uppdragsgivarna.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak uppgivit följande.

Vid visning av bostadsrätten erhöll hon årsredovisningen för bostadsrättsföreningen, i vilken angavs att vissa av föreningens fastigheter hade förhöjda markradonvärden. Vid omvisningen erfor hon av mäklare X att det inte fanns några förhöjda värden. Han uppgav att ”radonfrågan var åtgärdad och att om man bara hade springventilerna öppna och ventilerade som man skulle var det inga problem”. Efter kontraktsskrivning fick hon uppgifter av föreningen om att det vid en tidigare mätning av radonhalten år 2008 hade framkommit att bostaden hade ett förhöjt radonvärde.

Mäklarens yttrande

Det framgick tydligt av bostadsrättsföreningens årsredovisning, som anmälaren tog del av vid den första visningen, att några fastigheter hade haft förhöjda radonvärden pga. förekomst av markradon, men att åtgärder vidtagits för att de skulle vara på godkänd nivå. Det angavs tydligt vilka fastigheter som avsågs och föreningens rekommendationer. Detta gick även att läsa på föreningens hemsida vilken han hänvisade till i objektsbeskrivningen. Han tog även del av ett intyg om att föreningen i maj 2008 vidtagit åtgärder. (Rätteligen ett meddelande om att förhöjda värden av radongas hade uppmätts och att åtgärder skulle vidtagas måndagen den 19 maj mellan kl 12-16; FMN:s anmärkning.) Han fick ingen ytterligare information från föreningen i samband med hans beställning av mäklarbild och frågelista inför försäljningen. Han fick ingen information från säljarna i frågan och kände inte till tidigare mätresultat. Han bestrider att han uppgivit till anmälaren att värdena var under gällande nivå.

Gällande den utelämnade uppgiften om ägare i objektsbeskrivningen lanserade mäklarföretaget en ny objektsbeskrivning som hämtar information från Capitex. I samband med lanseringen fanns en del buggar i systemet som gjorde att all information inte överfördes som den skulle.

2011-03-31:12

När det gäller kontroll av uppdragsgivarnas identitet har mäklare X anfört följande.

Han kontrollerade säljarnas personuppgifter vid förmedlingsuppdragets tecknande den 29 maj 2008 samt vid kontraktskrivningen den 4 juli 2008. Vid intaget gjorde han en identitetskontroll men har ingen handling som styrker det. Via mäklarbilden görs även en form av kontroll när man ser ägarnas namn och personnummer. Vid kontraktsskrivningen tog han även en kopia på ID-handlingarna, då även på köparens.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppgifter om radonvärde

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

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

Mäklare X har i sitt yttrande uppgivit att han erhållit uppgifter om att några fastigheter haft förhöjda radonhalter men att åtgärder vidtagits för att värdena skulle vara på godkänd nivå. Detta framgick av föreningens årsredovisning samt av ett intyg som han erhållit från föreningen. Han kände inte till tidigare mätresultat. Anmälaren har i anmälan också vitsordat att hon, innan överlåtelsen, erhållit årsredovisningen. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det intyg som mäklare X hänvisar till avser planerade åtgärder. Han har således baserat sitt svar till anmälaren på en ofullständig information. Det hade varit lämpligare att mäklare X förvissat sig om att åtgärderna var vidtagna innan han lämnade information därom. Med detta påpekande lämnar nämnden frågan.

Uppgift om ägare i objektsbeskrivning

Enligt 17 och 18 §§ fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklare, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, innan fastigheten överläts, tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten som bl.a. skall innehålla uppgift om vem som har rätt att förfoga över fastigheten, dvs. är den civilrättsligt rätte ägaren till objektet. I förevarande fall saknas uppgift om ägare i beskrivningen av bostadsrätten. Köparen har heller inte på annat sätt fått information om vem som är ägare av bostadsrätten. Mäklare X har således åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. För detta skall han meddelas varning.

Identitetskontroll

Inledningsvis kan konstateras att lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt upphörde att gälla den 15 mars 2009, varvid lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism trädde i kraft. Det i ärendet aktuella förmedlingsuppdraget ingicks och avslutades dock före den 15 mars 2009, varför den äldre lagen (1993:768) kommer att tillämpas i detta ärende. Enligt denna lag hade fastighetsmäklaren en skyldighet att kontrollera uppdragsgivarens och köparens identitet innan uppdragsavtalet respektive köpekontraktet

2011-03-31:12

ingicks. Mäklare X har i kompletterande uppgifter till Fastighetsmäklarnämnden uppgett att han fullgjort dessa skyldigheter. Av handlingarna i ärendet framgår dock inte datum för identitetskontroll av uppdragsgivarna och köparen.

Enligt nu gällande lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt föreskrifter (FMN 2009:1) föreligger en skyldighet för fastighetsmäklare att alltid ta en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för kontrollen. Vid tiden för mäklare Xs kontroll av identitetshandlingarna fanns varken i lag eller i föreskrift samma krav. Däremot hade Fastighetsmäklarnämnden i sina Allmänna råd (FMN 2005:1) angivit att en fastighetsmäklare alltid bör ta en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd kontroll. Fastighetsmäklarnämnden får därför erinra om lämpligheten av att mäklare X hade följt dessa anvisningar.

2011-03-31:13

2011-03-31:13

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400) fråga om villkor i köpekontrakt m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren av en fastighet (dödsbodelägare) riktat kritik mot mäklare X. Anmälaren har bland annat gjort gällande att mäklare X pressat henne att underteckna ett belastande villkor i köpekontraktet samt ifrågasatt huruvida överlåtelsen är ogiltig då upprättade tillägg till kontraktet inte godkänts av Överförmyndaren.

Anmälan

Anmälaren, tillika dödsbodelägare i dödsboet efter A, har bland annat anfört följande.

I juli 2009 anlätade de mäklare X för att förmedla en fastighet. Den 17 augusti 2009 utannonserades fastigheten till försäljning. Samma dag fördes hennes make akut till sjukhus. Den 22 augusti 2009 avled anmälares man. Då han efterlämnade ett sårkullbarn med behov av god man förutsatte överlåtelsen dennes godkännande samt att Överförmyndaren godkände överlåtelsen. Mäklare X övertalade anmälaren till att sälja fastigheten till första bästa intressent – efter endast en visning och efter en veckas annonsering på marknaden. Vid kontraktskrivningen pressades hon av mäklare X att underteckna en klausul med innebörd att hon, innan köparens tillträde, skulle åtgärda fel i golvvärmen i ett badrum. Hon kontaktade en elektriker som konstaterade fel på värmeslingan. Det kunde vara svårt att laga detta då det kunde finnas brott på flera ställen och man måste borra i det nyrenoverade badrumsgolvet. Hon meddelade mäklare X fem dagar innan tillträdet att hon inte kunde genomföra åtgärden som krävdes eftersom fuktskyddet då skulle förstöras. Vid tillträdet försäkrade köparna att avsaknaden av golvvärme inte var av betydelse. Däremot ville de försäkra sig om att det inte fanns fukt i badrummet. Hon stressades åter av mäklare X att underteckna ett tilläggskontrakt som innebar att hon, inom två veckor, skulle undersöka om det fanns fukt i badrummet. Om så var fallet skulle hon åtgärda detta. Efter ytterligare kontakt med flera fackmän fick hon besked att en fuktundersökning av våtrum inte var möjlig att genomföra utan att förstöra befintlig fuktspärr. – Mäklare X upprättade även ett tillägg till köpekontraktet avseende eventuell inkopplingskostnad för kommunalt avlopp. Tilläggskontrakten saknade Överförmyndarens godkännande.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att yttra sig i ärendet. Hon har även förelagts att yttra sig över utformningen av nedan angivna villkor.

§ 25 Övrigt

”Säljaren har i frågelistan uppgivit att jordfelsbrytaren slår av då man använder golvvärmen i badrummet. Säljaren åtar sig att anlita behörig fackman för att åtgärda felet innan köparen tillträder fastigheten.”

I tillägg till köpekontraktet daterat den 3 november 2009 föreskrivs följande.

2011-03-31:13

”Säljaren har ej på tillträdesdagen åtgärdat felet i enlighet med § 25 i köpeavtalet. Säljaren ska senast den 16 november 2009 anlita en besiktningsman för att kontrollera om det är en fuktskada i badrummet som gör att jordfelsbrytaren löser ut då man sätter på golvvärmen. Om så är fallet ska fuktskadan åtgärdas på säljarens bekostnad. Om det inte visar sig vara någon fuktskada som är orsaken godtar köparen att golvvärmen inte fungerar.”

Mäklarens yttrande

Mäklare X har genom ombud i huvudsak anfört följande. Hon pressade inte anmälaren på något sätt utan var tvärtom mån om att allt skulle kännas bra. Tidsutdräkten till kontraktsskrivning samt att den gode mannens samtycke krävdes gjorde att anmälaren hade osedvanligt lång tid att överväga budet. Överförmyndarnämnden godkände överlåtelsen den 12 oktober 2010. Vid kontraktsskrivningen uppgav anmälaren för köparna att jordfelsbrytaren löste ut när golvvärmen sattes på. Köparna blev oroliga att felet berodde på fukt och ville veta felets orsak, varpå anmälaren kontaktade elfirman som lagt golvvärmen. Anmälaren uppgav till mäklare X att ”det inte var några problem med en paragraf som reglerade frågan då försäkringen eller garantin skulle täcka ifall något var fel.” Vid tillträdet var inte föreskrivna åtgärder uppfyllda. Parterna kom överens i ett tilläggsavtal att säljaren skulle undersöka om felet berodde på fukt. Båda tillfällena resulterade i justeringar i avtalet vilket förhandlades fram parterna emellan. Någon press eller annan påtryckning förekom ej under processen. Hon var parterna behjälplig med att upprätta paragraferna och tilläggsavtalen i enlighet med parternas överenskommelse.

De tre tilläggsavtalen med underskrift den 16 oktober 2009, 29 oktober 2009 och den 3 november 2009 är undertecknade av anmälaren och av dödsboet efter A genom anmälaren samt genom fullmakt från den gode mannen för dennes huvudman (särkullbarnet) – Vad mäklare X erfor sände den gode mannen aldrig in dessa tilläggsavtal.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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. Bestämmelsen har i huvudsak överförs oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredställa båda parter. Om endera parten önskar ett särskilt avtalsvillkor åligger det mäklaren att klargöra villkorets innebörd samt att se till att det blir tydligt formulerat i köpekontraktet (jfr. prop. 1983/84:16 s. 41).

Enligt § 25 i köpekontraktet har säljaren åtagit sig att anlita behörig fackman för att åtgärda fel i golvvärme i badrum innan köparen tillträder fastigheten. I sitt yttrande har mäklare X uppgivit att säljaren godtog villkoret i köpekontraktet eftersom fel skulle täckas av försäkring eller garanti, vilket dock inte framgår av villkoret. Fastighetsmäklarnämnden finner att det ålegat mäklare X att verka för att de närmare förutsättningarna för säljarens åtagande klargjordes i köpekontraktet. Även det tillägg till köpekontraktet som mäklare X upprättat saknar

2011-03-31:13

närmare förutsättningar och eventuella begränsningar för säljarens åtagande. I villkoret anges inte vid vilken tidpunkt fuktskadan skall vara åtgärdad, åtgärdskostnaderna härför samt vem som skall bedöma om fuktskadan är åtgärdad.

Mäklare X skall varnas för att hon i strid mot god fastighetsmäklarsed medverkat till villkor i köpekontrakt vars utformning inte återspeglar säljarens vilja och som får anses vara så otillräckliga att de saknar förutsättningar för att fungera i praktiken.

Övrigt

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

2011-03-31:14

2011-03-31:14

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift om pantsättning i objektsbeskrivning. Tillika fråga om granskningsskyldighet enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktar köparna av en bostadsrättslägenhet kritik mot mäklare X för hans sätt att hantera förmedlingen av en speciell våning på x-området i S.

Anmälan

Anmälarna har bland annat uppgivit följande.

I december 2009 svarade vi på en mycket spektakulär annons av en nyrenoverad våning. Mäklare X som var mäklaren var i detta skede mycket tjänstvillig och gav oss en förhandsvisning den 10 december 2009 på kvällen. Vi var även på den allmänna visningen den 13 december 2009. Vi bjöd 8 000 000 kr varvid mäklare X återkom med besked om att han hade en annan spekulant som bjudit 8 350 000 kr. Vi frågade hur mycket som behövdes för avslut varpå mäklare X svarade att ni får lägenheten för 10 000 000 kr. Vi meddelade honom att vi inte var intresserade. Mäklare X återkom till oss med besked om att vi får köpa för 8 900 000 kr vid snabb affär eftersom den andra budgivaren var utomlands och säljaren höll på att avsluta ett villaköp. Säljaren fanns på två olika adresser i västra respektive södra förorterna. Säljaren köpte den aktuella lägenheten i augusti 2009 och har aldrig bott där.

Det blev affär på 8 750 000 kr. Vid kontraktskrivningen träffade vi säljaren första och enda gången. All kontakt har därefter skett via mäklare X eller ett juridiskt ombud. Efter betald handpenning har vi släppts in i lägenheten en gång med mäklare X som ”vakt” för att ta mått. Vid detta tillfälle upptäckte vi vissa mindre skavanker, bland annat kökets mycket låga kvalitet.

Vi frågade då mäklare X om renoveringen och han intygade inför flera vittnen att renoveringen var gjord ”enligt konstens alla regler”. Vid detta tillfälle efterfrågade vi det i kontraktet utlovade våtrumsintyget varvid mäklare X svarade att det skulle komma att presenteras så fort besiktningen var klar.

Vi begärde då att få återkomma med en egen besiktningsman men fick till svar att säljaren inte godkände det. Vi försökte upprepade gånger ringa säljaren som dock ej ringde åter på mina intalade meddelanden. Vi började nu inse att vi hade med speciella människor att göra varför vi skaffade ett juridiskt ombud.

Vid tillträdet dök säljaren inte upp utan mäklare X var befullmäktigad. Vi biträdades av både en advokat och en mäklare. När vi krävde att få se våtrumsintyget vägrade mäklare X lämna

2011-03-31:14

över intyget innan pengarna var överförda. Vår advokat visade att det i kontraktet stod snarast möjligt. På detta sätt kunde vi åtminstone kontrollera att firman som skrivit ut intyg existerade innan slutlikviden erlades. Det visade sig dock vid senare kontroll att firman som undertecknat våtrumsintyget inte utfört arbetet. Med andra ord överlämnade mäklare X ett helt värdelöst intyg.

Vår anmälan mot mäklare X är alltså kopplad till vår misstanke att mäklare X vid flera tillfällen grovt vilselett oss. Vi betvivlar även att budgivningen gått rätt till. Vid förfrågan fick vi inte se budgivningslistan.

Vi skall kort redogöra för vad som framkommit efter tillträdet. Detta gäller alltså den lägenhet som mäklare X lovat vara renoverad ”enligt konstens alla regler”.

Vår elektrikers första kommentar var att han aldrig sett ett sådant slarv och att här fick vi inte bo eftersom det föreligger brandfara och är rent livsfarligt. Vi insåg då att det fanns ett behov av en oberoende besiktning omgående. Redan samma dag utförde en besiktningsman en total besiktning vilken visade att våra farhågor var berättigade. Vi saknade dock möjlighet att låta köpet återgå eftersom vi redan sålt vårt föregående boende och saknade möjligheter till ersättningsbostad.

Vi påbörjade istället en renovering av ett fuskbygge som avslöjats. Vi konstaterade således att det vi nu kunnat besiktiga är utfört enligt en icke godtagbar eller godkänd kvalitet, standard eller lag. Säljaren lämnade via sitt ombud ett bud om 50 000 kr som compensation. Vid en telefonkontakt mellan vårt och säljarens ombud sade säljarens ombud att mäklare X känt till standarden.

Nu anser både mäklare X och säljaren att vi haft möjlighet att besiktiga lägenheten. Det är då av vikt att komma ihåg att vi förvägrades denna möjlighet när vi före tillträdet började bli misstänksamma.

Vid förfrågan om namn på övriga budgivare har mäklare X inte varit villig att lämna dessa. Givetvis kan vi inte heller få namn på vem som dragit el eller gjort badrummet. Det finns alltså inga ritningar eller ansvarig för ombyggnaden.

Mäklaren

Mäklare X har förelagts att yttra sig över klagomålen och genom ombud anfört huvudsakligen följande.

Han är av uppfattningen att han inte agerat vare sig vårdslöst eller oaktsamt i samband med aktuell förmedling samt att han inte heller i övrigt agerat i strid mot god mäklarsed.

I samband med att uppdraget inleddes av honom gick han igenom lägenheten med uppdragsgivaren som informerade honom om de renoveringsåtgärder som vidtagits under denne ägares ägandetid.

Han har inte haft anledning att betvivla dessa uppgifter då lägenheten enligt vad han okulärt kunde notera vara fackmannamässigt renoverad. Uppdragsgivaren informerade honom i samband med detta om att uppdragsgivaren för samtliga åtgärder låtit anlita yrkesmässiga hantverkare samt att allt arbete var utfört enligt gällande byggnormer. Då han inte hade anledning

2011-03-31:14

att betvivla dessa uppgifter framförde han uppgifterna till såväl anmälarer som övriga spekulanter.

Som framgår av 6 § i överlåtelseavtalet så har denna information även garanterats av säljaren samt att säljaren snarast samt senast på tillträdesdagen skulle överlämna intyg avseende vilka åtgärder som vidtagits i våtutrymmet.

Vad gäller intyget så överlämnades detta till honom av uppdragsgivaren inför tillträdet, som avtalat mellan parterna, varvid han lämnade det vidare till anmälarer. Han har således inte vägrat att överlämna handlingen ifråga utan verkställde detta så snart han fick del av handlingen av uppdragsgivaren. Av anmälarers egen inläga framgår att anmälarer som avtalat fick del av handlingen innan tillträdet.

Vad gäller budgivningen så är det riktigt att anmälarer lagt ett bud om 8 000 000 kr varvid en annan spekulant lade ett motbud om 8 350 000 kr. Efter det att detta bud redovisades till såväl uppdragsgivaren som anmälarer så tillfrågade anmälarer honom om vilken nivå uppdragsgivaren kunde acceptera för att överlåta lägenheten samt stoppa vidare försäljning.

Efter förhandlingar parterna emellan så enades man om en prisnivå om 8 750 000 kr varvid han på parternas begäran stoppade en planerad visning och medverkade till att slutligt överlåtelseavtal kunde tecknas. Innan slutligt överlåtelseavtal tecknades kontaktade han även den andra budgivaren som då förklarade sig inte vara intresserad att gå med i en fortsatt budgivning.

Övrigt

Penningtvätt

Mäklare X har förelagts att yttra sig över vilka åtgärder han vidtagit för att uppnå kundkännedom avseende uppdragsgivaren och köparna samt vid vilken tidpunkt dessa åtgärder vidtagits och därvid anfört följande.

Inför förmedlingsarbetet gjorde han en allmän riskbedömning och därvid med hänsyn till de föreliggande omständigheterna bedömde han risken för penningtvätt som normal. Det har enligt hans förmenande rört sig om en sedvanlig normal försäljning utan några omständigheter som medförde misstankar om penningtvätt m.m. Han skaffade sig kundkännedom om uppdragsgivaren genom att göra en sedvanlig identitetskontroll i samband med ingåendet av förmedlingsuppdraget samt kontrollera uppdragsgivaren via kontakter med föreningen. Han gjorde även samma kontroller av köparna i samband med att överlåtelseavtal tecknades.

Någon särskild kontroll avseende hur säljaren finansierat sitt köp av lägenheten samt renoveringar har inte företagits av honom. Hans uppfattning härvidlag är att det inte vid tidpunkten förelåg några omständigheter som skulle föranleda till sådana frågor.

Säljaren var en person med anknytning till Sverige med ett önskemål om att försälja sin lägenhet till högstbjudande. Säljaren har inte haft någon större brådska med försäljningen samt inte heller varit ointresserad av lägenhetens försäljningspris.

Särskilt förelagd att yttra sig över vilka omständigheter som medfört att mäklare X bedömt risken för penningtvätt som normal har mäklare X anfört följande.

2011-03-31:14

I samband med att uppdraget påbörjades fick han information om att säljaren tidigare förvärvat lägenheten under hösten 2008 genom en annan fastighetsmäklare samt därefter renoverat densamma. Han har givetvis mot denna bakgrund haft att utgå från att denna fastighetsmäklare hanterat denna förmedling enligt gällande regler och anser inte att det föreligger några omständigheter att ytterligare efterfråga information utöver den som redan var tillgänglig för honom. Lägenheten var pantsatt och säljaren angav att köpeskillingen samt merparten av renoveringen skett via sedvanlig bankfinansiering. Dessa är de bakomliggande omständigheterna kring att han bedömde att risken för penningtvätt var att anse som normal.

Uppgift om belastning i objektsbeskrivningen

I yttrande till Fastighetsmäklarnämnden har mäklare X angivit att den aktuella bostadsrätten var pantsatt. I objektsbeskrivningen anges emellertid att bostadsrätten inte är pantsatt.

Förelagd att förklara och kommentera nämnda brist på överensstämmelse har mäklare X anfört följande.

Det är korrekt att det inte föreligger någon notering om huruvida lägenheten är pantsatt i den i ärendet aktuella objektsbeskrivningen. Detta är ett förbiseende från hans sida som rättats muntligen i förhållande till köparen av lägenheten. Detta misstag har tillrättalagts och är enligt hans uppfattning ett misstag av ringa karaktär som inte skall föranleda kritik i aktuellt ärende.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Anmälan

Anmälarna har framfört omfattande kritik mot mäklare Xs sätt att hantera förmedlingsuppdraget. De har också ifrågasatt om de blivit vilseledda av honom. Vid bedömningen av en mäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jfr RÅ 1996 ref. 83). Mot mäklare Xs bestridande är det inte utrett att han åsidosatt sina skyldigheter i förmedlingsuppdraget, varför ärendet i denna del inte föranleder någon åtgärd.

Grundläggande åtgärder för kundkännedom och granskningsskyldighet

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

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

Penningtvättslagen har en riskbaserad utgångspunkt. Detta innebär att fastighetsmäklaren enligt lagen har en skyldighet att göra en bedömning av risken för att den egna verksamheten utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Utgångspunkten för denna bedömning är bland annat typen av kund, förmedlingsuppdragets art, typen av objekt, var objektet är beläget och typen av transaktion. En riskbaserad bedömning kan leda till att fastighetsmäklaren anser att risken i ett enskilt fall är hög och att skärpta åtgärder därför skall

2011-03-31:14

vidtas för att uppnå kundkännedom. Bedömningen kan även leda till att de grundläggande åtgärder som fastighetsmäklaren skall utföra kan göras mindre omfattande därför att risken bedöms vara låg. I normalfallet kommer emellertid grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom alltid behöva vidtas.

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

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

För att granskningsskyldigheten skall utlösas enligt 9 kap. 1 § andra stycket föreskrifterna måste det föreligga en konkret omständighet avseende den aktuella transaktionen. Exempel på omständigheter och transaktioner som kan motivera en närmare granskning är

- svårigheter att identifiera kunden,
- svårigheter att identifiera bakomliggande intressen,
- kontantbetalningar eller andra betalningar som är stora eller avvikande utifrån kundens eller kundkategorins normala beteende,
- stort antal köp eller försäljningar under ett visst intervall som inte förefaller normala för den kunden eller kundkategorin,
- köp eller försäljningar som inte kan förklaras utifrån vad som är känt om kundens ekonomiska ställning,
- köp eller försäljningar som kan antas sakna motiv eller ekonomiskt syfte,
- köp eller försäljningar vars geografiska destination avviker från kundens eller kundkategorins normala transaktionsmönster,
- köp eller försäljningar där köpeskillingen inte står i rimlig proportion till förmedlingsobjektets marknadsvärde,
- att kunden efterfrågar för kunden eller kundkategorin ovanliga objekt utan att tillfredställande förklaring ges,
- bulvanförhållanden.

I förevarande fall representerar objektet ett stort monetärt värde och är beläget på en eftertraktad adress i S innerstad. Säljaren, en ung man, har aldrig varit bosatt på adressen och har innehaft bostadsrättslägenheten endast en kort period under vilken den renoverats.

Fastighetsmäklarnämnden delar inte mäklare Xs uppfattning att de föreliggande omständigheterna gjort att risken för penningtvätt kunnat bedömas som normal. Det har tvärtom enligt Fastighetsmäklarnämndens mening förelegat flera konkreta omständigheter hänförliga till såväl uppdragsgivaren som objektet vilka sammantaget utlöst skyldighet för mäklare X att granska transaktionen närmare. Han borde ha ställt frågor härom till uppdragsgivaren.

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

2011-03-31:14

Uppgift om belastning i objektsbeskrivningen

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

Enligt 18 § samma lag skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som anges i 17 §. Av 2 § framgår att vad som föreskrivs om fastigheter också skall tillämpas på bostadsrätter.

I förevarande fall anges felaktigt i objektsbeskrivningen att bostadsrätten inte är pantsatt. Mäklare X har således genom att ha upprättat en objektsbeskrivning med felaktig uppgift om pantsättning åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Förseelsen kan inte betraktas som ringa. För detta skall han varnas.

Påföljd

Mäklare X skall varnas för att han inte granskat en bostadstransaktion närmare när omständigheter i affären utlöst skyldighet härom och för att han upprättat en objektsbeskrivning med felaktig uppgift om pantsättning.

2011-03-31:15

2011-03-31:15

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om dokumentation av överenskommelse, felaktig uppgift om månadsavgift och bristfällig posthantering m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Köparen av en bostadsrätt har kritiserat mäklare X för dennes medverkan i samband med förmedling av objektet.

Anmälaren

Anmälaren har sammanfattningsvis anfört följande.

Säljaren av lägenheten var ett dödsbo. Lägenheten såldes möblerad eftersom inte någon hade önskemål om att behålla inventarierna. Företrädare för dödsboet var ett barnbarn till den avlidne. Vid kontraktsskrivningen bekräftades att allt möblemang i lägenheten utom en byrå i hallen samt en liten kristallampa ingick i köpet. Det fanns bland annat fina äkta mattor i lägenheten. Hon erbjöd sig att betala extra i avsikt att förvissa sig att hon verkligen skulle få behålla inventarierna. Hon fick då beskedet att hon fick överta dem och att det var en fördel för säljaren om man inte behövde ta hand om allt. Hon uppmärksammade mäklaren på att det inte framgick av kontraktet att bohaget ingick i köpet men mäklare X svarade att det inte behövdes. Hon förlitade sig på detta uttalande. Efter tillträdet upptäckte hon emellertid att flera delar av bohaget – bland annat mattor, möbler och lampor – hade bytts ut eller tagits bort. Dessutom var månadsavgiften högre än vad som angivits i kontraktet. Hon har skrivit till mäklaren. Skrivelsen skickades med mottagningsbevis men returnerades outlöst av posten. Konsumentvägledningen har skickat samma brev till mäklarföretagets e-postadress utan resultat.

Handlingar i ärendet

Från inskickade handlingar noteras följande.

I köpeavtal undertecknat den 26 september 2009 har tillträde avtalats till den 1 december 2009 och månadsavgiften angivits till ”för närvarande” 2 280 kr. Under § 12 med rubriken Städning finns följande noterat *På tillträdesdagen ska säljaren lämna lägenheten utrymd och flyttstädad. Även förråd som tillhör lägenheten ska vara utrymda och grovstädade.* Vid rubriken Bilagor finns noterat Objektsbeskrivning och Inventarielista. I utdrag från bostadsrättsföreningen om registreringen av det aktuella överlåtelseavtalet anges månadsavgiften till 2 526 kr.

Mäklaren

Mäklare X har inkommit med yttrande i ärendet. Han har anfört följande.

Som framgår av objektsbeskrivningen bjöds bostadsrätten ut omöblerad och utan inventarier. De inventarier som anmälaren anger i sin anmälan har hon erhållit som gåva från säljaren av

2011-03-31:15

lägenheten. Föremålen har inte sålts till henne och ingick inte i köpet. Det är anledningen till att gåvan inte tagits upp i kontraktet vilket, enligt hans uppfattning, skulle ha varit direkt felaktigt. Huruvida några brister föreläggat i gåvan kan han inte uttala sig om eller ta ansvar för. Han har besvarat anmälares skrivelser genom ett antal telefonsamtal, ett påskkort och slutligen ett brev till anmälan den 22 april 2010. Han hade tidigare förmedlat lägenheten och hade kännedom om både säljaren och lägenheten. Han kontrollerade med den som hade fullmakt att företräda dödsboet att den hyresuppgift som han hade var riktig. På grund av en felaktig bekräftelse från denne kom olyckligtvis en felaktig uppgift om hyran att anges. För denna felaktighet har anmälan erhållit en skälig kompensation vid två tillfällen. Beloppen – som utbetalades av goodwillskäl – har anmälan själv föreslagit och förklarat sig nöjd med. Anmälan är obefogad och ogrundad. För övrigt har anmälan godkänt städningen.

Mäklare X har bland annat inkommit med kopia av det brev som han hänvisat till i sitt yttrande. I brevet finns noterat att vid kontrollen av städningen (då han själv och anmälan var närvarande) hade anmälan inte andra synpunkter än att det var tråkigt att kristallkronan var lite defekt. Då affären gjordes upp slutligt framfördes inte några klagomål om att säljaren skulle ha "lämnat för lite saker kvar".

Enligt bifogade kvittenser har anmälan erhållit totalt 6 000 kr i "kompensation för felaktighet i kontrakt gällande hyra" först 5 000 kr den 27 november 2009 och därefter 1 000 kr den 1 december 2009.

Mäklare X har även inkommit med kopia av uppdragsavtalet, en fullmakt för den som undertecknat handlingarna för dödsboets räkning samt ett dokument med rubriken Inventarielista. I listan anges enbart följande *Köparen och Säljaren kommer att ha fortsatt kontakt, vad det gäller vilka möbler och saker som kan lämnas kvar dvs. vad som är intressant för Köparen att ta över. Båda parter är överens om att ingen kostnad för dessa saker skall utgå, utan dessa är att betrakta som gåvor från dödsboet dvs. Säljaren. --- Summa 0 kr.*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Dokumentation av överenskommelse

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.

I överlåtelseavtalet finns noterat att säljaren skulle lämna lägenheten utrymd och flyttstädad på tillträdesdagen. Av utredningen framgår att parterna diskuterat övertagande av möbler och saker i samband med köpet. I den inventarielista som inskickats i ärendet har mäklare X dokumenterat parternas överenskommelse som han har uppfattat den.

En fastighetsmäklare har ansvar för att utforma köpekontrakt och avtalsvillkor så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår. Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X borde ha uppmärksammat parterna på betydelsen av överenskommelsen och att han borde ha verkat för att de närmare förutsättningarna för övertagandet av inventarierna dokumenterades. Med hänsyn till uppgifterna i ärendet om förhållandena vid överlåtelsen kan det emellertid inte otvetydigt slås fast att mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed i detta avseende. Nämnden låter det därför stanna vid ovanstående påpekanden.

2011-03-31:15

Månadsavgift till bostadsrättsföreningen

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall mäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttaga god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Enligt 16 § samma lag skall mäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köparen och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om objektet och om andra förhållanden som har samband med överlåtelsen.

Mäklare X har uppgivit att han hade kännedom om objektet från ett tidigare förmedlingsuppdrag och att han enbart kontrollerat uppgiften om månadsavgift med den person som hade fullmakt att företräda dödsboet. Det är utrett att den aktuella månadsavgiften var högre än vad som angivits i objektbeskrivningen och i överlåtelsesavtalet.

För köparen av en bostadsrätt är månadsavgiften en mycket viktig faktor. Med hänsyn till förutsättningarna för förmedlingsuppdraget har mäklare X, enligt Fastighetsmäklarnämndens mening, haft anledning att undersöka uppgiften om aktuell månadsavgift närmare än vad som skett. Det har dessutom ålegat honom att i nära anslutning till kontraktskrivningen ta kontakt med bostadsrättsföreningens styrelse för att kunna lämna uppgift om gällande månadsavgift och om eventuella beslutade ändringar av avgiften.

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

Posthantering

Den som skickar en försändelse till en fastighetsmäklare skall kunna utgå från att den tas emot utan dröjsmål och i förekommande fall också att den föranleder mäklaren att vidta de åtgärder som krävs, exempelvis att bekräfta mottagandet. Om försändelsen sänts rekommenderat är det särskilt viktigt att mäklaren har sådana rutiner för posthantering att mäklaren inom rimlig tid hämtar ut en försändelse som skickats till dennes mäklarverksamhet. Om så inte är fallet är detta en allvarlig brist i verksamheten (se 2009-09-23:9 i FMNs årsbok för 2009).

Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X underlåtit att lösa ut en rekommenderad försändelse. Agerandet strider mot god fastighetsmäklarsed och motiverar varning.

Övrigt

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

Påföljd

Mäklare X har åsidosatt sina skyldigheter i samband med hanteringen av uppgiften om månadsavgift i ett förmedlingsuppdrag och han har underlåtit att hämta ut en rekommenderad försändelse som skickats till honom i hans mäklarverksamhet. För dessa förseelser skall han meddelas varning.

2011-03-31:16

2011-03-31:16

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om identitetskontroll enligt lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av ett hus som var under uppförande kritiserat mäklare X för hennes hantering av förmedlingsuppdraget. Anmälarna gör bland annat gällande att mäklare X inte lämnat information om att grannens carport skulle byggas på ett sätt som kom att skymma deras sjöutsikt.

Anmälan

Under februari 2009 tog anmälarna kontakt med byggföretaget N för att närmare se de nybyggda husen. De kom att reservera hus A44. Eftersom de kom in i ett sent skede av uppbyggnaden var huset mer eller mindre färdigställt. De hörde efter med mäklaren om det fanns andra hus och fick då se hus A40 där det skulle gå bra att påverka inredningen, vilket det senare visade sig bli problem med. De frågade flera gånger varför hus A40 var 400 000 kr dyrare och fick svaret från mäklaren att det berodde på sjöutsikten. De föll för huset med dess sjöutsikt och reserverade det. De fick ingen information från mäklaren att grannens carport skulle skymma all utsikt från hela bottenvåningen. De fick se en ritning av hur husen skulle vara uppställda men där fanns endast information om att varje hus kommer att ha carport och förråd i anslutning till huset. Samtliga hus har carport och förråd som står tätt anslutna till huset men just grannens hus A39 var annorlunda placerat. Den 25 februari var de i huset för en sista kontroll av vissa tillval. Ingen reflektion togs till att grannens carport höll på att bli färdig. Den 29 februari var de där igen och då såg de att takpannorna på grannens carport kommit upp och skymde deras utsikt rejält. De blev så besvikna. De anser att de borde ha upplysts om att sikten från vardagsrummet i hus A40 skulle komma att skymmas.

Mäklaren

Mäklare X har i yttrande tillbakavisat kritiken och bestrider påståenden om bristande information. I huvudsak har hon har uppgett följande.

Det skilde 400 000 kr i ursprungligt pris mellan hus nr 40 och nr 44. Hus 44 har i stort sett ingen sjöutsikt alls medan hus 40 har en fantastisk sjöutsikt från allrummet och balkongen på övre plan och från delar av nedre plan samt från uteplatsen. Sjöutsikten har alltså inte uteblivit men är på grund av carporten skymd från ett fönster i vardagsrummet.

Hon klargjorde att husen kostar olika beroende av läget i området. Hon har dock aldrig sagt "Du betalar extra för sjöutsikten". Köparna fick i tidigt skede en försäljningsbroschyr innehållande en områdeskarta där det tydligt syns att samtliga tomter liksom tomten bredvid har carport. Den 25 mars (inte den 25 februari som anges i anmälan) besökte köparna huset. I sin anmälan skriver de att "Ingen reflektion togs till att grannens carport höll på att bli färdig". Carporten var då uppe men utan takpannor och köparen såg carporten med egna ögon men hade inga synpunkter på den. I köpekontraktet som skrevs den 27 mars anges att "Köparen

2011-03-31:16

godkänner att byggnation å grannfastighet får ske i fastighetsgräns, och medger blivande köpare till sådan grannfastighet, tillträde till fastigheten för underhåll av byggnad i den gemensamma fastighetsgränsen.” När hon vid kontraktskrivning för fastigheterna i detta område läser upp det stycket för köparna nämner hon alltid den carport som står vid varje fastighetsgräns. Det gjorde hon självfallet också i detta fall. Köparna har på olika sätt och i omgångar fått mycket tydlig information om den aktuella carporten och därtill sett den i närmaste färdigbyggd innan de skrev på kontraktet.

Mäklare X anser att både hon och byggföretaget N varit tydliga i sin information till köparna att tillval och ändringar skulle vara svåra att få till stånd då de kommit in sent i byggprocessen. Köparna har haft kontakt med byggföretaget N direkt eftersom hon inte förmedlar tillval.

Handlingar i ärendet

Mäklare X har i ärendet inkommit med bland annat kopia av uppdragsavtalet. Uppdragsavtalet är undertecknat av mäklare X den 8 mars 2009 och av byggföretaget N genom C.S. den 5 mars 2009. I uppdragsavtalet finns följande formulering *ID-kontroll av säljaren är sedan tidigare utförd enligt Ramavtal. Mäklaren svarar för att ID-kontroll av köparen sker.*

Särskilt tillfrågad om vilka åtgärder hon har vidtagit för att kontrollera uppdragsgivarens identitet och behörighet har hon anfört följande. Mäklarföretaget har ett ramavtal med byggföretaget N att förmedla deras nyproduktion i hela riket. I samband med avtalets tecknande har mäklarföretaget gjort en ID-kontroll av säljaren. Om varje enskild mäklare vid varje enskild försäljning skulle göra en ID-kontroll av byggföretaget N blir det ohanterligt för byggföretaget N. Identiteten av C.S. är kontrollerad vid ett senare tillfälle än då uppdragsavtalet skrevs. Hon har inte gjort någon ytterligare kontroll och hon har inte förevisats någon dokumentation från mäklarföretaget avseende identitetskontrollen. Att C.S. var behörig att företräda byggföretaget N framgick vid ett möte som leddes av en avdelningschef vid byggföretaget N.

Fastighetsmäklarnämnden bedömning

Anmälan

Vid bedömningen av en mäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jfr RÅ 1996 ref. 83).

Mäklare X har uppgett att hon tydligt informerat köparna om grannens carport. Mot hennes bestridande kan det inte fastslås att hon lämnat otillräcklig information avseende omfattningen av sjöutsikten från fastigheten i den aktuella förmedlingen. Vid sådant förhållande föreligger inte tillräckliga belägg för att mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed på ett sätt som kan medföra påföljd.

Identitetskontroll

Inledningsvis kan konstateras att lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt upphörde att gälla den 15 mars 2009, varvid lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism trädde i kraft. Det i ärendet aktuella förmedlingsuppdraget ingicks före den 15 mars 2009 varför den äldre lagen tillämpas i detta ärende.

2011-03-31:16

Av 4 § första stycket lagen om åtgärder mot penningtvätt framgår att identitetskontroll är obligatorisk då en person vill inleda en affärsförbindelse med fastighetsmäklaren.

Det är uppdragsgivaren som fastighetsmäklaren ingår en affärsförbindelse med. Affärsförbindelsen med uppdragsgivaren inleds när fastighetsmäklaren erhåller ett förmedlingsuppdrag från uppdragsgivaren. Fastighetsmäklaren skall därför enligt 4 § första stycket lagen om åtgärder mot penningtvätt kontrollera uppdragsgivarens identitet innan affärsförbindelsen ingås, dvs. före det att uppdragsavtalet undertecknas.

Av p. 4.2.1 Fastighetsmäklarnämnden allmänna råd (2005:1) om åtgärder mot penningtvätt framgår att identitetskontroll av en svensk juridisk person och uppgift om företrädare för denna bör utföras med ledning av registreringsbevis. Fysiska personer som företräder en juridisk person genom firmateckningsrätt eller fullmakt bör identifieras med ledning av giltiga certifierade identitetskort, andra identitetskort som godkänts av bankerna som identitetshandling, körkort eller pass. Fastighetsmäklaren bör alltid ta en kopia av behörighets- och identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd behörighets- och identitetskontroll.

Mäklare Xs uppdragsgivare är i förevarande fall en juridisk person. Av mäklare Xs egna uppgifter framgår att hon funnit det tillräckligt med den identitets- och behörighetskontroll som någon annan representant för mäklarföretaget enligt uppgift har utfört. Hon har således inte själv utfört någon kontroll avseende företrädaren för den juridiska personen innan uppdragsavtalets ingående. Detta är i strid med hennes skyldigheter enligt lagen om åtgärder mot penningtvätt. Hon har därmed agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen kan inte anses som ringa. Fastighetsmäklarnämnden vill framhålla att fastighetsmäklarens uppdrag är ett personligt uppdrag. Vad mäklare X anför om att identitetskontroll har utförts av mäklar-företaget centralt medför inte att påföljd kan underlåtas varför mäklare X skall tilldelas en varning.

Övrigt

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

2011-03-31:17

2011-03-31:17

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har uppgivit bland annat att mäklare X marknadsfört en fastighet under pågående bodelning utan att informera honom.

Anmälan

Anmälaren har uppgivit bland annat följande.

Fastigheten i fråga är del i en bodelning och mäklaren har medvetet underlåtit att kontakta honom då det inte skulle vara nödvändigt enligt hans före detta fru. Han blev synnerligen förvånad när han fann sommarbostaden utlagd till försäljning.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig och anfört bland annat följande.

Honom till synes var uppdragsgivaren den enda lagfarna ägaren av fastigheten. I ett tidigt skede fick han erfara att uppdragsgivaren var skild sedan ett antal månader tillbaka samt att sommarfastigheten var ett arv till uppdragsgivaren från dennes framlidna föräldrar. I samband med intaget klargjordes att fastigheten var giftorättsgods. Han ville ha ett makegodkännande men det skulle inte gå att få fram. Uppdragsgivaren hade uppgivit att som en försiktighetsåtgärd skulle eventuell försäljningslikvid sättas in på ett särskilt klientmedelskonto. Den eventuella köpeskillingen skulle således frysas till dess bodelningen var avklarad. Han efterhörde flera gånger med säljarens advokat och advokaten förklarade att det var OK att marknadsföra och sälja objektet när likviden säkerställs vid eventuell försäljning. Han begärde och erhöll skriftlig bekräftelse på att han gjorde rätt.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten.

Av 7 kap. 5 § tredje stycket äktenskapsbalken framgår att en make inte får utan den andra makens samtycke avhända sig, låta inteckna, hyra ut eller på annat sätt med nyttjanderätt upplåta fast egendom som inte utgör makarnas gemensamma bostad, om egendomen är giftorättsgods. Detta gäller dock inte om mål om äktenskapsskillnad pågår och maken har förvärvat egendomen efter det att talan om äktenskapsskillnad väcktes.

2011-03-31:17

I 7 kap 8 § samma lag anges att om samtycke som krävs saknas, får domstolen tillåta åtgärden på ansökan av den som vill företa den.

Enligt 7 kap 9 § samma lag skall domstolen, om en make utan erforderlig samtycke avhänt sig egendom till nackdel för den andra maken, på talan från den andre maken förklara att rätts-handlingen är ogiltig och att egendomen skall återgå. Vidare skall talan enligt andra stycket väckas hos domstolen inom tre månader från det att den andre maken fick kännedom om förfogandet över egendomen.

Fastighetsmäklarnämnden vill därför påpeka att det ankommer på en fastighetsmäklare att tidigt i förmedlingsarbetet kontrollera huruvida samtycke för överlåtelsen krävs och i så fall om sådant samtycke lämnats. För det fall samtycke inte lämnats bör fastighetsmäklaren dels upplysa att domstol kan tillåta åtgärden, dels informera om de konsekvenser avsaknaden av samtycke för överlåtelsen kan få. Med detta påpekande kan ärendet avskrivas från vidare handläggning.

2011-03-31:18

2011-03-31:18

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om bekräftelse av uppsägning och krav på ersättning m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har bland annat hävdat att mäklare X marknadsfört hans fastighet utan att de enats om tidpunkt och förutsättningar för visning samt framställt ett ersättningskrav för att frånträda avtalet.

Anmälan

Anmälaren har bland annat uppgivit följande.

Han tecknade uppdragsavtal med mäklare X på mäklarföretaget A den 9 september 2010. Under ett antal efterföljande kontakter diskuterades åtskilliga detaljer kring hur försäljningen skulle ske. Under dessa kontakter påpekade han att han inte måste sälja just nu utan ville att försäljningen skulle ske under ordnade former. Något beslut fattades inte då och mäklare X sade att tills han bestämt sig hur han ville göra med annonsering och visning skulle fastigheten inte finnas på marknaden. En rad praktiska förberedelser skulle påbörjas såsom foto-grafering och teknisk besiktning.

Till hans stora förvåning fick han veta av en anhörig till en hyresgäst att hans fastighet låg ute till försäljning på internet med visning den 3 oktober. Han blev självfallet mycket upprörd över att mäklare X lagt ut fastigheten för försäljning på internet utan att de enats om det. När han kontrollerade på Hemnet fann han sin fastighet utbjuden till försäljning. Vid genomläsning av beskrivningen fann han dessutom två direkta sakfel, dels fel fastighetskod, dels fel antal rum.

Han ringde omedelbart till mäklare X och påtalade det inträffade och att detta var oacceptabelt. Mäklare X beklagade och lovade att omgående ta bort annonsen från internet. Hans upprördhet framfördes också till JK. Även han beklagade det inträffade men tyckte att det väl inte var så farligt då annonsen endast låg ute ett dygn. För övrigt talade de med sina kunder om hans fastighet. Mot bakgrund av deras överenskommelse om att avvakta annonsering tills han bestämt sig om visningsform och marknadsföring fann han dess uttalanden högst anmärkningsvärda.

Efter att ha tänkt igenom det inträffade tillskrev han den 26 september 2010 mäklarna via mail. Han bekräftade vad han framfört dagen innan och sade skriftligen upp uppdragsavtalet. Den 28 september bekräftade mäklare X att de mottagit hans uppsägning av uppdragsavtalet. Några anspråk på ersättning med anledning av nedlagt arbete och kostnader framfördes inte. Däremot gjorde man gällande att avtalet är ett uppdragsavtal med ensamrätt som gäller t.o.m. den 8 december 2010 och som inte ensidigt kan göras icke gällande av endast ena parten under denna tid. Eftersom båda parter skulle slippa lägga ner mer tid på ett uppdrag som ändå

2011-03-31:18

inte skulle fullföljas och för att han även ville ge mäklare X chansen att slippa offentlig granskning var han inne på att låta saken stanna med att de i tysthet gick skilda vägar.

Av mäklare Xs mail den 7 oktober framgick emellertid att de inte på något sätt var villiga att återskapa ett förtroendefullt samarbete. I stället kom de med hot om krav på en ospecificerad ersättning om 100 000 kr.

Handlingar i ärendet

Till anmälan var e-postkorrespondens mellan säljaren och mäklare X fogad. Av korrespondensen framgår bland annat att mäklare X den 7 oktober 2010 anfört följande.

Det är alldeles klart att vårt avtal för oss fastighetsmäklare är ett 'riskavtal', där säljaren utan något som helst ekonomiskt ansvar kan avbryta säljaktiviteterna, men att utan vidare bara dra mig tillbaka och slicka såren efter Din ensidiga uppsägning är inte något som tilltalar mig – så görs inte affärer mellan vuxna och mentalt stabila personer.

Om du vill att jag skall släppa detta ensamrättsuppdrag är jag beredd att göra det mot en ersättning av etthundratusen kronor (100.000.-). Jag kan acceptera att Du betalar dessa först efter att Du själv erhållit handpenningen från Din försäljning – detta för att inte orsaka Dig onödiga likviditetsbesvär.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och anfört bland annat följande.

Han har meddelat uppdragsgivaren att om uppdragsgivaren ville att han skulle släppa ensamrättsuppdraget var han beredd att göra det för 100 000 kr i ersättning. Det är ingen faktura utan ett erbjudande av affärsmässig karaktär som säljaren kan acceptera, förhandla eller refusera. Uppdragsgivaren kan vänta ut tiden för ensamrättstidens utgång och sedan vara fri från detta avtal. Han har erbjudit sig att fullfölja förmedlingsarbetet. Uppdragsgivaren har varit vid sina sinnens fulla bruk då avtalet ingicks och han förklarade tydligt innebörden av ensamrätten och att de endast arbetar med ensamrättsuppdrag. Uppdragsgivaren har senare visat sig vara opålitlig och att bara släppa detta uppdrag utan vidare har han inte för avsikt att göra.

Vad gäller förmedlingsuppdrag och hans uttryck "riskavtal" är det så att de avtal som fastighetsmäklare tecknar med en säljare inte ger fastighetsmäklare rätten att utföra uppdrag om uppdragsgivaren plötsligt får för sig att inte vilja sälja och förvägrar fastighetsmäklaren rätten att fortsätta arbetet enligt tecknat avtal. Detta gäller oavsett var i processen en säljare ropar stopp. Detta händer då och då och fastighetsmäklarna får då snällt stå där med lång näsa. Emellertid skall fastighetsmäklare inte behöva släppa ett ensamrättsuppdrag bara för att en säljare så önskar.

Det faktum att uppdragsgivaren så snabbt kopierat en del information på Hemnet och anför några fel som orsak till att häva avtalet ser han som både anmärkningsvärt och misstänksamt. Han informerade uppdragsgivaren att gå in på deras hemsida och omedelbart återkomma till honom om han ansåg att något var oklart eller felaktigt. Faktafelet, möjligen endast ett, d.v.s. antalet rum, kan inte anses vara så allvarliga att de skulle vara skäl att häva ett avtal. Vad gäller visningar beslutades att endast enskilda visningar skulle ske – flera samma dag men ingen öppen visning. Uppdragsgivaren meddelades också att så snart avtal tecknats skulle vi ta kontakt med möjliga registrerade intressenter. Uppdragsgivaren gillade detta – han ville att

2011-03-31:18

det skulle gå snabbt. Vid fotograferingen kom de överens om att visning skulle ske med start den 3 oktober.

Prospektet var inte klart vid uppmätningen. De gör prospekten veckan före visning och går då igenom innehållet med uppdragsgivaren – så långt hann de inte i detta fall. Han beklagade inte att huset publicerats på hemsidan och på Hemnet. Han beklagade dock att det blivit några fel i uppgifterna där – felaktigt antal rum kan diskuteras. Vi hade lagt ut huset med typkod 320 och 220 – detta för att attrahera både dem som ville ha huset som hyreshus och dem som ville ha det som villa. Även detta var tidigare överenskommet med uppdragsgivaren.

De har inte fått tillstånd att visa huset för någon och kan därför inte säga att de har anvisat någon. Någon spekulantlista finns därför inte. Däremot anser han att han har rätt till ersättning om uppdragsgivare under ensamrättstiden säljer till någon. Detta har uppdragsgivaren tydligt meddelats innan uppdragsavtalet tecknades.

Han har klart meddelat att han noterat att uppdragsgivaren sagt upp avtalet. Detta betyder förstås inte att han accepterat att avtalet är ”inte längre gällande”; något som han likaså meddelat uppdragsgivaren.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Även om det finns ett villkor i uppdragsavtalet om att avtalet skall gälla under viss angiven tid kan det sägas upp av såväl mäklaren som uppdragsgivaren. Ett uppdragsavtal kan även sägas upp av uppdragsgivaren och mäklaren under ensamrättstiden. Uppdragsgivaren kan inte frångå denna rätt. Skadeståndsskyldighet kan dock komma i fråga för den som utan giltig anledning säger upp avtalet. En giltig anledning kan vara att uppdragsgivaren tappat förtroendet för mäklaren.

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att det inom kravet på god fastighetsmäklarsed åligger en fastighetsmäklare att, vid uppdragsgivarens uppsägning av uppdragsavtalet, skriftligen bekräfta uppdragsgivarens uppsägning. Mäklaren bör då också ge besked om vilka eventuella krav han ställer eller kan komma att ställa i anledning av uppsägningen.

Av utredningen framgår att uppdragsgivaren, i vart fall den 26 september 2010, sagt upp uppdragsavtalet via e-post. Vidare framgår att mäklare X mottagit uppsägningen och, via e-post den 28 september 2010, svarat uppdragsgivaren att uppdragsavtal med ensamrätt inte ensidigt kan sägas upp av ena parten. I en e-post till uppdragsgivaren den 7 oktober 2010 har mäklare X vidare meddelat att han släpper ensamrättsuppdraget mot en ersättning om 100 000 kr.

Det åligger en fastighetsmäklare att vid uppdragsgivarens uppsägning bekräfta uppsägningen och ange vilka eventuella ersättningskrav som mäklaren kan komma att ställa i anledning av uppsägningen. Mäklare X har visserligen den 28 september 2010 bekräftat att han mottagit uppsägningen men däremot samtidigt uttryckt att han inte accepterat den. I stället har han den 7 oktober 2010 meddelat uppdragsgivaren att han inte utan en ersättning om 100 000 kr kommer att godta uppsägningen av uppdragsavtalet. Någon specificerad grund för ersättningskravet har inte angetts. Genom att inte godta uppdragsgivarens uppsägning med mindre än

2011-03-31:18

100 000 kr i ersättning har mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed och för detta skall han varnas.

Övrigt

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

2011-04-27:1

2011-04-27:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om under-tecknandet av uppdragsavtal, mäklares dokumentation av bud, skärpta åtgärder vid identitetskontroll av köpare vid distansköp, underlåtenhet att ta kopior av identitetshandlingar samt granskningsskyldighet enligt lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljarna av en bostadsrätt riktat kritik mot mäklare X bland annat för att han inte redovisat budgivningsprocessen och vilka marknadsföringsåtgärder som han vidtagit. Anmälarna har även gjort gällande att mäklare X verkar ha haft anmärkningsvärt nära kontakt med köparen av bostadsrätten som aldrig flyttade in i bostadsrättslägenheten utan sålde den vidare kort tid efter renovering till ett betydligt högre pris.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att yttra sig i ärendet. Han har även förelagts att yttra sig över att uppdragsavtalet inte är undertecknat av uppdragsgivarna, vilka åtgärder han vidtagit för att uppnå kundkännedom samt hur han granskat den aktuella transaktionen.

Anmälan

Anmälarna har bland annat uppgivit följande. I november 2009 sålde de sin bostadsrättslägenhet för 3 700 000 kr. I efterhand fick de veta att lägenheten tre veckor senare var till salu med utgångspris 4 250 000 kr. Efter 11 dagar på marknaden såldes den för 4 900 000 kr. Då de bad mäklare X att redovisa budgivning och marknadsföringsåtgärder ifrågasatte han först detta men lovade dem sedan en redovisning, vilket de aldrig erhöll. Mäklare X erbjöd sig att förmedla ett svartkontrakt till dem avseende en hyresrätt som innehades av en flickvän till köparen av deras lägenhet. De uppfattade att mäklare X hade anmärkningsvärt nära kontakt med köparen. Denne flyttade aldrig in men lät utföra en ytlig renovering av lägenheten i tre veckor. En renovering som enligt deras åsikt inte motiverade den mycket kraftiga prisökningen.

Mäklaren

Mäklare X har bland annat uppgett följande.

Vid genomgång av handlingarna efter det att överlåtelseavtalet var undertecknat konstaterades att förmedlingsavtalet inte var undertecknat av uppdragsgivarna. Hans tanke var att få detta undertecknat vid ett senare tillfälle, tex. vid slutbetalning och tillträde. Tyvärr glömdes detta bort.

2011-04-27:1

Försäljningen av lägenheten genomfördes inte med någon budgivning med budgivare som bjöd över varandra då intresset för lägenheten var litet. De bud som gavs förmedlade han fort-löpande muntligen till säljarna. Slutpriset, som accepterades av säljarna tillkom genom en prisdiskussion mellan säljarna, mäklare och köparen. Det fanns inga särskilda marknadsföringsöverenskommelser i förmedlingsuppdraget annat än marknadsföring på Internet på Hemnet, Bovision och mäklarföretagets hemsida. Någon formlig budgivningslista finns inte. Däremot hade han tillgång till en s.k. gästbok i vilken angavs de intressenter som önskade kontaktas efter visningarna. Han glömde bort att svara säljarna på deras begäran om skriftlig redovisning av budgivare och marknadsföringsåtgärder. Det berodde på att han nyligen hade sagt upp sin anställning från mäklarföretaget med påföljande bråk om objekt, pengar samt utestängts från kontor, e-post och mäklarsystem.

Han träffade köparen för första gången på visningen av lägenheten. Han hade haft ett antal telefonkontakter med denne innan överlåtelseavtal skrevs. På mäklare Xs fråga om nuvarande boende uppgav köparen att han bodde med sin flickvän i en hyresrätt. Då han visste att säljarna var intresserade av ett byte med hyresrätt tog han upp detta med säljarna som dock inte var intresserade. Att han skulle medverka till förmedling av ett s.k. svartkontrakt av en hyresrätt är osant.

I de samtal han hade med köparen uppfattade han att syftet med köpet av lägenheten var att bereda honom en ny bostad. På frågan om finansiering av köpet uppgav köparen att han avsåg att finansiera köpet genom banklån och hänvisade till en kontaktperson på banken. Då köpet finansierades via banklån samt att all betalning skedde via banksystemet hade mäklare X inte anledning att misstänka någon form av penningtvätt.

Vid undertecknandet av överlåtelseavtalet var köparen bortrest och företrädde av fastighetsmäklare AL med fullmakt. Ombudet presenterade fullmakten och mäklare X fick en kopia som han vidimerade som ett bevis på att han tagit del av originalet. Han uppfattade inte att AL agerade som ombud i egenskap av fastighetsmäklare, utan snarare som en vän och privatperson som var köparen behjälplig med att köpa en lägenhet när denne var bortrest och inte personligen kunde närvara för att underteckna köpeavtal. Sista gången han träffade köparen var vid tillträdet på banken. Han hade ingen anledning att misstänka att köparen handlade för annans räkning. Köparen besökte själv lägenheten vid visning, förde personligen dialogen vid köpprocessen, närvarade personligen vid slutbetalningen på banken. Det fanns inte något i köpprocessen som avvek från normalköpet.

Säljarnas identitet var känd av honom sedan tidigare. Då ny identitetskontroll genomfördes fanns det ingen möjlighet till kopiering av identitetshandling, varför säljarnas idkortsnummer noterades på identitetskontrollshandlingen. Kännedom om köparen skedde genom sedvanlig identitetskontroll med kopia av identitetshandling. Identiteten på köparens ombud kontrollerades i samband med överlåtelseavtalets undertecknande och identitetshandling kopierades.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppdragsavtalet

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. En fastighetsmäklare skall dessutom se till att uppdragsgivaren eller uppdragsgivarna skriver under uppdragsavtalet i omedelbar anslutning till att avtalet ingås. Innan så har skett skall aktiva åtgärder som annonsering, visningar och andra åtgärder inte vidtas av mäklaren. I förevarande

2011-04-27:1

fall har mäklare X varit ansvarig mäklare för förmedlingen av bostadsrätten. Han har i yttrande uppgivit att han efter överlåtelseavtalets undertecknande upptäckt att något av uppdragsgivarna undertecknat uppdragsavtal inte fanns och att han sedermera glömde bort att få detta undertecknat vid ett senare tillfälle. Fastighetsmäklarnämnden finner att det ålegat mäklare X att tillse att uppdragsgivarna skrev på uppdragsavtalet i omedelbar anslutning till att avtalet ingicks. Det strider även mot god fastighetsmäklarsed att inleda aktiva marknadsföringsåtgärder innan avtalet har undertecknats. Mäklare X kan inte undgå varning för sitt agerande härvidlag.

Dokumentation av bud

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

Mäklare X har vidgått att han inte upprättat någon formlig budgivningslista i samband med förmedlingsuppdraget då försäljningen av lägenheten inte genomfördes med någon budgivning med budgivare som bjöd över varandra. De bud som gavs förmedlade han muntligen till säljarna. Fastighetsmäklarnämnden vill framhålla följande. Med beaktande av att budgivningen utgör ett av de viktigare momenten i en fastighetsmäklares förmedlingstjänst och med hänsyn till svårigheterna att i efterhand kontrollera och säkerställa att bud verkligen lämnats har mäklaren ett särskilt ansvar för att budgivningen sköts på ett korrekt sätt och att oklarheter inte uppkommer. Det är självklart att en mäklare skall föra anteckningar om bud eller göra registreringar av bud i god ordning.

Av utredningen framgår att mäklare X inte har dokumenterat avgivna bud i budgivningslista eller fört anteckningar om bud. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X härigenom åsidosatt god fastighetsmäklarsed och för detta skall han varnas.

Grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttaga god fastighetsmäklarsed. Detta omfattar att följa all lagstiftning som är tillämplig på fastighetsmäklare och fastighetsmäklaruppdraget och då bland annat lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen).

Enligt 2 kap. 2 § penningtvättslagen ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner överstigande ett belopp om 15 000 euro.

Med grundläggande åtgärder avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt, kontroll av den verkliga huvudmannens identitet och inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art.

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

I 4 kap. 1 § sista stycket Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (2009:1) anges att fastighetsmäklare alltid ska bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll.

Mäklare X etablerade en affärsförbindelse med säljarna den 21 september 2009 då uppdragsavtalet ingicks. Mäklare Xs påstående att det inte fanns någon möjlighet till kopiering av identitetshandling, medför inte att en fastighetsmäklare kan bortse från bestämmelsen om att bevara kopior av identitetshandlingarna. Kopia kan tas vid annat tillfälle än första kontrolltillfället. Förseelsen är inte att betrakta som ringa och motiverar en varning. (jfr FMN:s beslut 2010-12-15 i ärende med dnr ---).

Distansköp

Av 2 kap. 6 § penningtvättslagen framgår att skärpta åtgärder alltid ska vidtas om risken för penningtvätt är hög. Sådana åtgärder ska vara mer omfattande än åtgärderna i 2 kap. 3 § samma lag. Enligt 2 kap. 6 § tredje stycket samma lag anses hög risk för penningtvätt alltid finnas när en affärsförbindelse etableras eller en enstaka transaktion utförs med någon på distans.

Risken för penningtvätt presumeras således alltid vara hög när uppdragsavtal ingås på distans eller om köparen ingår köpeavtal på distans och dennes identitet inte tidigare kontrollerats i kundens närvaro i anledningen av den förestående kontraktskrivningen. (Se FMN:s allmänna råd FMN 2010:1). Det innebär att fastighetsmäklaren alltid skall vidta skärpta åtgärder i denna situation.

Enligt 6 kap. 2 § Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism innebär identitetskontroll av en kund på distans att fastighetsmäklaren skall inhämta ytterligare handlingar och uppgifter eller vidta ytterligare åtgärder för att verifiera handlingar och uppgifter än vad som framgår av 4 kap. 1 och 2 §§. Fastighetsmäklaren ska på lämpligt sätt säkerställa kundens identitet medelst en kombination av åtgärder genom att tex. jämföra kundens namnteckning mot en vidimerad kopia av kundens identitetshandling eller kontrollera uppgifterna mot externa register. En av åtgärderna ska dock alltid vara att inhämta en vidimerad kopia av kundens identitetshandling. Åtgärderna skall dokumenteras och den vidimerade kopian bevaras.

Företräds kunden av ett ombud med stöd av skriftlig fullmakt innebär detta att fullmaktshavarens identitet kontrolleras i enlighet med 4 kap. 1 § Föreskrifterna genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt. (Se även FMN:s allmänna råd 4.2.1. s. 7)

I 4 kap. 1 § sista stycket Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (2009:1) anges att fastighetsmäklare alltid ska bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att i förevarande fall har köparen ingått köpeavtal på distans. Vid kontraktskrivningen har köparen representerats av ett ombud med stöd av en skriftlig fullmakt. Mäklare X har i yttrande uppgett att kännedom om köparen skett genom en sedvanlig identitetskontroll. Han har inkommit till nämnden med en odaterad kopia av köparens identitetshandling. Nämnden finner att mäklare X underlåtit att vidta föreskrivna skärpta åtgärder som krävs för att uppnå kundkännedom avseende köpare vid distansköp. Förseelsen motiverar en varning.

2011-04-27:1

Granskningsskyldighet

Enligt 3 kap. 1 § penningtvättslagen ska verksamhetsutövare som omfattas av lagen, bland annat fastighetsmäklare, granska transaktioner för att kunna upptäcka sådana som han eller hon misstänker eller har skälig grund att misstänka utgör ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism.

Enligt 3 kap. 1 § andra och tredje stycket samma lag ska uppgifter, om misstanke efter närmare analys kvarstår, om alla omständigheter som kan tyda på penningtvätt eller finansiering av terrorism utan dröjsmål lämnas till Rikspolisstyrelsen. Fastighetsmäklaren skall avstå från att utföra transaktioner som denne misstänker eller har skälig grund att misstänka utgör ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism. Om det inte är möjligt att låta bli att utföra en misstänkt transaktion, eller om den vidare utredningen annars skulle kunna försvåras, får transaktioner utföras och uppgifter lämnas omedelbart i efterhand.

Av 9 kap. 1 § Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism framgår bland annat följande. Om en fastighetsmäklare finner skäl att anta att en transaktion utgör ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism skall transaktionen omgående granskas närmare. För att granskningsskyldigheten ska utlösas måste det föreligga en konkret omständighet avseende den aktuella transaktionen. Exempel på sådana omständigheter är svårigheter att identifiera bakomliggande intressen, köp eller försäljningar som kan antas sakna motiv eller ekonomiskt syfte och bulvanförhållanden.

Fastighetsmäklarnämnden gör följande bedömning.

Fastighetsmäklarnämnden delar inte mäklare Xs uppfattning att det inte funnits något i köprocessen som avvikit från normalköpet. Det har tvärtom enligt nämndens mening förelegat flera konkreta omständigheter som utlöst en granskningsskyldighet för mäklare X avseende den aktuella transaktionen. I förevarande fall är köparen bosatt i en hyresrätt och skall köpa en bostadsrätt i ett exklusivt område i S innerstad för ett mångmiljonbelopp. Detta borde ha föranlett mäklare X att i vart fall ställa frågor om köparens syfte med och finansiering av köpet. Nämnden får framhålla att det förhållandet att köparen finansierat köpet via banklån samt att all betalning skett via banksystemet inte innebär att Mäklare X kan underlåta att göra en självständig granskning av transaktionen.

En annan konkret omständighet som enligt nämndens uppfattning utlöst en granskningsskyldighet för mäklare X är att köparen inte närvarat vid kontraktskrivningen utan representerats av ett ombud. Genom att underlåta att granska transaktionen närmare har mäklare X åsidosatt sina skyldigheter enligt penningtvättslagen och därigenom god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

Övrigt

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

Påföljd

Mäklare X har inte tillsett att uppdragsgivarna undertecknat uppdragsavtal. Han har underlåtit att dokumentera bud, inte vidtagit skärpta åtgärder vid identitetskontroll av köpare på distans, vid identitetskontroll av uppdragsgivare underlåtit att kopiera identitetshandlingar och bevara kopior av desamma. Mäklare X har inte heller uppfyllt sin granskningsskyldighet avseende

2011-04-27:1

transaktion när omständigheter i överlåtelsen utlöst skyldighet härom. För dessa förseelser skall han meddelas varning.

2011-04-27:2

2011-04-27:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om s.k. lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X för att hon annonserat en fastighet till ett s.k. lockpris. Till anmälan har fogats marknadsföringsmaterial i vilket ett utgångspris om 6 425 000 kr angivits för objektet och ett utdrag från webbsidan hemnet.se enligt vilket objektets slutpris uppgick till 7 150 000 kr.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig och anfört bland annat följande.

Vad gäller denna förmedling kan hon inte se att det är ett lockpris på något sätt. Hon och en kollega värderade vid intaget fastigheten till 6 500 000 kr – 7 000 000 kr. De var tveksamma att gå ut så högt som 6 425 000 kr, vilket var ett förslag från ägarnas sida. Veckan före hade de sålt grannfastigheten för 5 750 000 kr. Fastigheten var i princip av samma storlek, dock något mindre biarea än aktuellt objekt. De hade även sålt en finare fastighet om 161 kvm två veckor innan i samma område för 5 750 000 kr. Den aktuella fastigheten är byggd på åttiotalet och har inte renoverade badrum. Den inger mycket åttiotalskänsla, vilket inte är populärt bland köparna på marknaden idag. Fastigheten såldes för 7 150 000 kr, vilket är ca tio procents uppgång. Det var endast två budgivare med i processen. Hade de gått ut med ett högre pris tror hon inte att de hade fått avslut. Utgångspriset var helt lagom enligt hennes mening.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttaga god fastighetsmäklarsed. Detta omfattar att följa all lagstiftning som är tillämplig på fastighetsmäklare och fastighetsmäklaruppdraget och då bland annat marknadsföringslagen (2008:486).

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

Vid marknadsföringen av sina förmedlingsobjekt har en fastighetsmäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objekten. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på sina objekt som avviker från det som mäklaren själv bedömt som marknadsvärde är det vilseledande. En sådan prissättning i marknadsföringen innebär att fastighetsmäklaren åsidosätter såväl sin omsorgsplikt som god fastighetsmäklarsed.

I förevarande fall har mäklare X marknadsfört ett objekt till ett utgångspris understigande såväl det slutliga försäljningspriset som det av henne bedömda marknadsvärdet. Hon har

2011-04-27:2

därmed åsidosatt både sin omsorgsplikt och god fastighetsmäklarsed. För detta skall hon meddelas varning.

2011-04-27:3

2011-04-27:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om så kallade lockpriser

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

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

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

Mäklare X har i yttrande lämnat en detaljerad redovisning av de omständigheter som legat till grund för bedömningen av den i anmälan omnämnda bostadsrätten och därvidlag anført bland annat följande.

Det är fråga om en nybildad bostadsrättsförening från 2010. All statistik visar att försäljningspriserna för nya föreningar är lägre än för äldre föreningar.

Det föreligger ett stort renoveringsbehov i fastigheten med bland annat planerat stambyte och fasadrenovering. Det är många som helt avstår just på grund av planerat stambyte då det orsakar så stor olägenhet under en lång period.

Föreningen har 68 miljoner kr i lån på 57 lägenheter. Andelstalet för den aktuella lägenheten är 1,4571 procent vilket ger nästan 1 miljon kr av föreningens lån. Hög belåning tycker många.

Lägenhetens planlösning är långt ifrån optimal vilket många kommenterade på visningarna. Den har en stor möblerbar hall som de flesta helst skulle vara utan och hellre ha ett större vardagsrum. Lägenheten har ett omfattande renoveringsbehov vilket är vanligt beträffande lägenheter som tidigare varit hyresrätter. I-köket från tidigt 90-tal är mycket slitet. Lägenheterna behöver målas om och golven behöver slipas. Badrummet är av äldre standard och saknar toalett. Den enda toaletten ligger i anslutning till hallen långt ifrån badrummet.

Det centrala läget har under alla år visat sig attrahera en mindre kundkrets än exempelvis x-området och y-området vilket avspeglar sig i deras prisstatistik för området. Lägenheten har utsikt mot xxxhusets baksida vilket inte ger pluspoäng vid en värdering.

Vid prissättning av en stor 2:a måste alltid beaktas att många mindre 2:or med bättre plan-

2011-04-27:3

lösning är attraktiva konkurrenter till denna lägenhet. De har lägre pris och lägre månadsavgift. Månadsavgiften för den aktuella lägenheten är 3 415 kr vilket får anses vara relativt högt för en 2:a.

Utgångspriset för denna lägenhet sattes i en period då media på ett påtagligt sätt varnade för räntehöjningar och en vikande marknad. De upplevde utan tvekan att försäljningarna under årets början gick trögt och att slutpriserna blev måttliga.

Efter nästan 20 år som fastighetsmäklare, med tonvikt på bostadsrättsförsäljning i S innerstad, har han upplevt både starka perioder med rejäla prisökningar men även vissa perioder med fallande priser och stor oro. Han anser att det är i det närmaste omöjligt att flera veckor i förväg bedöma vad en lägenhet kommer att säljas för. Prisspridningen är mycket stor och inte alltid helt logisk. Därav kan det ibland inträffa att en lägenhet säljs för ett pris som inte kunde förutspås.

Förelagd att inkomma med förklaring över hur mäklare X bedömt marknadsvärdet och vilket det bedömda marknadsvärdet varit för respektive objekt har mäklare X anfört bland annat följande.

Nämnden önskar veta hur han bedömt marknadsvärdet för respektive objekt.

Först och främst genom att jämföra med deras egna tidigare sålda lägenheter i samma förening eller i närheten och jämföra med lägenheter som finns på www.hemnet.se eller i övrigt går att finna på Internet. Rådgöra med kollegorna på företaget och även höra med säljaren om dennes uppfattning om marknadspris. I vissa fall kontakta bostadsrättsföreningens ordförande om han eller hon kan lämna ut priser på sålda lägenheter.

Målsättningen är alltid att bedöma marknadsvärdet på så bra grund som möjligt för att komma så nära sanningen det går. Att undervärdera en lägenhet är inte bra och man riskerar att inte få uppdraget men att övervärdera är minst lika dåligt eftersom det kan bli svårt att infria säljarens förväntningar. De lägger därför ner mycket tid för att kunna göra en korrekt bedömning av priset. De lämnar aldrig ett pris på plats vid första besöket utan ber att få återkomma senare samma dag eller dagen efter, allt för att få tid att sammanställa underlag för värderingen.

När det gäller fastställande av utgångspris har de flesta säljare en mycket bestämd uppfattning om lämplig nivå.

Hans bedömning av marknadsvärdet för respektive objekt har varit följande.

Förmedlingsuppdrag 1

Enkel värdering då denna storlek är mycket vanlig på G. Marknadsvärde 1 500 000 kr–1 600 000 kr (i marknadsföreningen har begärt pris angetts till 1 450 000 kr, FMN:s anm.).

2011-04-27:3

Förmedlingsuppdrag 2

Likadan lägenhet som ovan men med balkong i öster, endast morgonsol. Marknadsvärde 1 500 000 kr– 1 600 000 kr (i marknadsföringen har begärt pris angetts till 1 475 000 kr, FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 3

Ovanlig storlek på G och därmed litet statistiskt prisunderlag. Utgångspriset sattes efter prisjämförelse med de få liknande objekt som fanns på www.hemnet.se och i samråd med säljaren. Marknadsvärde ca 6 000 000 kr (i marknadsföringen har begärt pris angetts till 5 500 000 kr, FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 4

Han har sålt ett flertal lägenheter i denna förening varav tre liknande denna under 2008. Priset varierade mellan 3 040 000 kr, 4 150 000 kr och 4 600 000 kr. Slutpriset 5 150 000 är ett slående exempel på hur stora avvikelser det kan bli jämfört med bedömt marknadspris. Det var nytt prisrekord i föreningen. Marknadsvärde 4 200 000 kr – 4 600 000 kr (i marknadsföringen har begärt pris angetts till 3 900 000 kr, FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 5

Relativt enkel värdering då denna storlek är mycket vanlig på G. Marknadsvärde 1 850 000 kr– 2 000 000 kr (i marknadsföringen har begärt pris angetts till 1 750 000 kr, FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 6

Svårbedömd ombyggd lägenhet med ovanlig planlösning. Marknadsvärde 5 500 000 kr– 5 900 000 kr (i marknadsföringen har begärt pris angetts till 5 300 000 kr, FMN:s anm.).

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed, vilket bland annat innebär att fastighetsmäklaren har att följa även annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande. Mäklaren skall vidare tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Vid marknadsföring av sina förmedlingsobjekt har en fastighetsmäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objektet. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på sina objekt som avviker från det som mäklaren själv bedömt som marknadsvärde kan detta bland annat leda till att konsumenter blir vilseledda. Det är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att för objekt ange pris som avviker från det som mäklaren bedömt vara det marknadsmässiga priset.

Fastighetsmäklarnämnden har granskat handlingar i 6 avslutade förmedlingsuppdrag. Mäklare X har i yttrande angett det av honom bedömda marknadsvärdet för respektive objekt. I samtliga granskade förmedlingsuppdrag har mäklare X marknadsfört objekt till ett pris som understiger inte bara vad slutpriset blev utan också det av honom bedömda marknadsvärdet med mellan 25 000 kr och 500 000 kr. Mäklare X har således i dessa förmedlingar marknadsfört

2011-04-27:3

objekt till pris som avviker från det av honom bedömda marknadsvärdet och därmed åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

Övrigt

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

2011-04-27:4

2011-04-27:4

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar fastighetsmäklaren X varning.

Bakgrund

Mäklare X har i februari 2009 anlitats för en företagsförmedling där hyresrätten till en butikslokal ingick i överlåtelsen. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljarna av företaget riktat kritik mot mäklare X för att ha misskött sitt uppdrag bland annat i fråga om att inhämta hyresvärdens medgivande till överlåtelse av hyresrätten till lokalen. Han har även kritiserats för att ha tagit ut provision i strid med uppdragsavtalet.

Till anmälan har fogats bland annat uppdragsavtalet och överlåtelseavtalet. I uppdragsavtalet anges följande i fråga om provision.

Rätt till provision

Rätt till provision föreligger om bindande avtal om överlåtelse träffats mellan säljare och köpare och eventuella i avtal intagna villkor för överlåtelsens fullbordan och bestånd uppfylls.

Förfallodag

Provision är förfallen till betalning vid anfordran då rätt till provision föreligger och överlåtelseavtal utväxlats mellan säljare och köpare.

I överlåtelseavtalet finns bland annat följande villkor.

§ 2 Tillträdesdag

Senast 2009-07-01

Köpeskillingen erlägges på följande sätt:

Senast 2009-06-10, 45 000 kr deponeras genom insättning på mäklarens konto för klientmedel till tillträdesdagen.

/.../

§ 4 Hyresvärden

Såsom ytterligare villkor för detta köp gäller att fastighetsägare senast på tillträdesdagen medgiver överlåtelse på köparen av hyresavtal med nuvarande hyresvillkor. Om medgivande ej ämnas skall köpet återgå och handpenningen 45 000 kr återbetalas utan anmodan.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att yttra sig över kritiken i ärendet. Han har även särskilt tillfrågats om vad som avtalats ifråga om bevakning av besked från hyresvärden och förekomsten av ett skriftligt depositionsavtal för handpenningen.

2011-04-27:4

Anmälan

Säljarna anlätte mäklare X för försäljning av ett handelsbolag där bland annat kontraktet på en butikslokal och en internetshop ingick. Enligt uppdragsavtalet hade mäklaren rätt till provision om i överlåtelseavtalet intagna villkor för överlåtelsens fullbordan uppfyllts. Den 4 juni 2009 skrevs överlåtelseavtal där tillträdesdatum var överenskommet till den 1 juli 2009. Av avtalet framgick att ett villkor för hela affären var att fastighetsägaren senast på tillträdesdagen skulle ha godkänt köparen som hyresgäst.

I överlåtelseavtalet hade mäklare X angivit ”nn med bolag under bildande” som köpare. Under tiden från undertecknande fram till dess att handpenningen erlagts hade köparen bestämt sig för att inte bilda något nytt bolag utan valde att istället nyttja ett befintligt aktiebolag, vilket resulterade i att överlåtelseavtalet inte längre stämde. Mäklare X varken reagerade eller agerade på detta. Vid anmälnas egen kontroll med hjälp av aktiebolagets organisationsnummer framkom att ingen av de personer som skrivit på överlåtelseavtalet framstod som firmatecknare för aktiebolaget. Köparen uppgav att en av bolagets styrelseledamöter hade skrivit på en generalfullmakt till en tredje person som inte hade undertecknat överlåtelseavtalet. Anmälarna fick aldrig se någon generalfullmakt och mäklaren verkade inte bry sig om att aktiebolaget som nu skulle stå som köpare saknade koppling till de personer som skrivit på överlåtelseavtalet. Mäklare X ansåg inte att överlåtelseavtalets brister var något problem och lovade att sköta kontakten med hyresvärden och tillse att denne fick erforderligt underlag för att godkänna köparen som hyresgäst. När tillträdesdagen närmade sig visste de fortfarande inte om köparna var godkända som hyresgäster och de fick själva agera länk mellan hyresvärden och köparen; något som mäklare X borde gjort långt tidigare.

Inför tillträdesdagen ordnade de själva ett möte på banken med köparen. Mäklare X var närvarande men passiv. Återigen frågade de om lokalkontraktet var klart och fick svaret att det inte var några problem varpå de lämnade ifrån sig nycklarna till lokalen. Mäklare X lyfte sin provision ur handpenningen, betalade ut resterande belopp till anmälarna och åkte sedan på semester. Två veckor senare var kontraktsfrågan fortfarande inte löst. Efter två veckor gick köparen med på att betala hyran för juli månad utan att ha något kontrakt.

Övrigt

Fastighetsmäklarnämnden har tagit kontakt med fastighetsägaren A som uppgett att det aldrig blev någon överlåtelse av hyreskontraktet till köparen på grund av att denne bedrev en annan typ av verksamhet än säljaren. Istället kvarstod säljaren på kontraktet till och med den 31 juli 2009 och ett nytt hyreskontrakt tecknades med köparen från och med den 1 augusti 2009. Köparna gavs dock tillträde till lokalen före det datumet. Det är dock oklart från och med när.

Mäklaren

Mäklare X har tillbakavisat kritiken och i huvudsak anfört följande.

Vid rörelseöverlåtelser har köparen oftast inget färdigt bolag. I kontrakten anger han då ”med bolag under bildande”. Köparen kan sedan köpa ett färdigt bolag eller lagerbolag. Styrelse ändras efter eller i samband med köp och det kan ta tid innan det registreras. Detta meddelades till säljarna.

Särskilt tillfrågad om vad som avtalats ifråga om vem det ålegat att inhämta hyresvärdens medgivande har han anfört att han som brukligt skickade en kopia av överlåtelseavtalet till hyresvärden och att han muntligt meddelade parterna att han bevakade hyresvärdens med-

2011-04-27:4

givande. Vidare lämnade han information om bolagets organisationsnummer till hyresvärden som även efterfrågade en bankgaranti och generalfullmakt för att godkänna överlåtelsen. Värden skickade sedan överlåtelsehandlingar för hyreskontraktet till köparen, vilket meddelades köpare och säljare. Den 23 juni 2009 fick han besked per telefon att hyresvärden lämnade sitt medgivande till överlåtelsen av hyreskontraktet. Till sitt yttrande har han fogat en kopia av hyresvärdens bekräftelse på att anmälarnas hyreskontrakt upphör den 31 juli 2009.

Vid rörelseöverlåtelser skall hyresavtalet transporteras till den som skäligen kan godkännas. Han anser att hans rätt till provision förelåg då hyresvärden godkände överlåtelsen och köpeskillingen var erlagd. Påskrift av överlåtelsehandlingar för hyresavtal, el, telefon, hemsida etc. måste göras av parterna. Detta meddelades till köpare och säljare. Han lyfte sin provision ur handpenningen samma dag som köparen betalade slutlikviden dvs. den 3 juli 2009. Då hyresvärden godkänt köparen som hyresgäst och parterna accepterat att tillträda rörelsen och fått nycklar till lokalen ansåg han att han kunde ta ut provisionen ur handpenningen. Samtidigt redovisades även det resterande beloppet till säljarens konto. Något depositionsavtal fanns inte.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Mäklare X är registrerad fastighetsmäklare och som sådan står han under Fastighetsmäklarnämndens tillsyn. Fastighetsmäklarlagen (1995:400) är därmed tillämplig på den aktuella förmedlingen.

Provision

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

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra tvister om ersättning eller provision för fastighetsmäklarens tjänster. Däremot kan nämnden pröva om en mäklare i en ersättningsfråga handlat på ett sätt som är förenligt med god fastighetsmäklarsed.

Mäklare X har varit av uppfattningen att hyresvärden den 23 juni 2009 lämnat medgivande till att hyresavtalet skulle överlåtas på köparen och att det på tillträdesdagen således fanns ett medgivande enligt 4§ i överlåtelseavtalet. Handpenningen återbetalades inte till köparna och det har heller inte gjorts gällande att köpet skulle återgå på grund av uteblivet medgivande. I ärendet är det vidare utrett att köparen blev hyrestagare av den aktuella lokalen om än på annat sätt än genom överlåtelse av hyreskontraktet.

En förutsättning för köpet och för mäklare Xs rätt till provision har varit att det senast vid tillträdet fanns ett medgivande från fastighetsägaren. Utredningen ger inte belägg för att sådant medgivande saknats. Det är därmed inte visat att mäklare X har lyft provision ur handpenningen i strid mot god fastighetsmäklarsed.

Deponerade medel

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

2011-04-27:4

och andra tillgångar som mäklaren får hand om för 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. Mäklaren är skyldig att säkerställa att deponerade medel är skyddade från krav från såväl mäklarens som andras borgenärer och att medlen finns tillgängliga för mäklaren för att omgående kunna redovisas när förutsättningar för detta föreligger.

I överlåtelseavtalet anges att handpenningen skall hållas deponerad på mäklarens klientmedelskonto till tillträdesdagen. Enligt mäklare Xs egna uppgifter har han åtagit sig att hålla handpenningen deponerad på sitt klientmedelskonto utan att upprätta något skriftligt depositionsavtal.

Fastighetsmäklarnämnden vill framhålla att om mäklaren inte upprättar ett separat depositionsavtal när denne åtar sig förvaltningen skall åtagandet i vart fall anges och bekräftas av mäklaren i köpekontraktet. Detta gäller såväl när parterna är konsumenter som när parterna är näringsidkare. Genom att inte upprätta något skriftligt depositionsavtal eller någon skriftlig bekräftelse på sitt förvaltningsuppdrag har mäklare X brustit i sin hantering av deponerade medel. Han har därmed åsidosatt god fastighetsmäklarsed och för detta skall han varnas.

Övrigt

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

2011-04-27:5

2011-04-27:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgifter i objektsbeskrivning och identitetskontroll

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en spekulant riktat kritik mot mäklare X för att ha lämnat felaktig information avseende ombyggnadsmöjligheten på en fastighet som mäklare X haft i uppdrag att förmedla.

Anmälan

På visningen påstod mäklaren att det, utan problem, gick att bygga till villan med ett våningsplan. När anmälaren frågade efter detaljplanen svarade mäklaren att det tar månader att få dokument från kommunen. Anmälaren fick själv fram detaljplanen på 30 minuter och fick även besked från kommunen att det absolut inte var tillåtet enligt detaljplanen att bygga på en våning då det endast fick vara 1,5 våningsplan i detta område. Byggnadslov för detta skulle med största sannolikhet inte medges. När anmälaren påtalade det för mäklaren blev han aggressiv och sa att kommunen hade fel. Dessutom skulle det gå bra att överklaga kommunens beslut till Länsstyrelsen.

Handlingar i ärendet

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av bland annat uppdragsavtalet, köpekontraktet och objektsbeskrivningen.

På objektsbeskrivningens första sida anges i inledningen bland annat följande ”...1 3/4 plans trävilla med delvis källare..., 2 sovr, tillbyggnadsmöjligheter. Idyllsikt läge.” Under rubriken Interiör anges även följande. ”Balkongdörr till nylagt plåttak ovanför soffgruppsdelen i sällskapsdelen. Förslag bygg en altan eller nytt (nya) sovrut ovanpå nya plåttaket. Alternativt bygg sovrut ovanför carporten och altan på nya plåttaket.”

I objektsbeskrivningen saknas uppgift om ägare.

I köpekontraktet anges bland annat *Utdrag ur Lantmäteriets Fastighetsregister och Objektsbeskrivning* som bilagor.

Av handlingarna i ärendet framgår att mäklare X i förmedlingsuppdraget inte utfört någon identitetskontroll avseende uppdragsgivaren.

Mäklaren

Mäklare X har tillbakavisat kritiken och i huvudsak anfört följande.

I beskrivningen står *förslag* osv. Skälet var att ägaren hade dessa funderingar och ville att de skulle stå i beskrivningen. Ett förslag, en idé, är ingen bindande förpliktelse för säljaren eller mäklaren. Avsikten var att spekulanterna skulle få upp ögonen för att olika möjligheter fanns

2011-04-27:5

under förutsättning att erforderliga tillstånd godkändes. Idag är fastigheten 1¼-plan och eventuell tillbyggnad med sluttningstak borde bygglovsmyndigheterna kunna godkänna. Det var flera spekulanter som hade frågor rörande om-, ny- och tillbyggnad. Samtliga fick rådet att kontakta kommunens bygglovshandläggare. Detaljplanen kan vara under ändring, praxis kan vara att avsteg sker från detaljplanen. Därför hänvisar han alltid till kommunen för att inga missförstånd skall ske. Anmälaren har följt hans råd och kontaktat bygglovshandläggaren. Han har inte påstått att det tar månader att få ut detaljplanen. Ändring av detaljplanen kan däremot ta väldigt lång tid att få ut. Om hans arbetssätt var aggressivt och fullt med felaktigheter skulle han knappast kunna arbeta som mäklare vilket han nu gör på sitt artonde verksamhetsår. Ingen annan spekulant har framfört några som helst klagomål avseende beskrivningen eller något annat.

Ifråga om identitetskontrollen av uppdragsgivaren har mäklare X anfört följande. I samband med tidigare bodelning kopierades uppdragsgivarens körkort. Han har letat efter kopian på körkortet men ännu inte hittat den. Han har känt uppdragsgivaren i över 50 år och de gick i samma klass från ettan och uppåt och han känner även hennes tvillingbror. Därtill har hans hustru varit kund hos uppdragsgivaren i 15 år.

När det gäller den utelämnade uppgiften om ägare i objektsbeskrivningen har mäklare X anfört att uppgift om vem som var ägare av fastigheten framgick av ett annat dokument *Fastighetsinfo*. Det dokumentet har lämnats till köparen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Anmälan

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

Enligt 18 § samma lag skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för eget bruk, tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning över fastigheten. Beskrivningen skall innehålla vissa i lagen angivna uppgifter. En objektsbeskrivning innehåller inte sällan uppgifter som enligt 18 § inte är obligatoriska. Det är emellertid mäklarens ansvar såväl att upprätta en korrekt objektsbeskrivning som att marknadsföra ett objekt korrekt. Har mäklaren valt att ta in en uppgift i en beskrivning skall den naturligtvis vara riktig.

I den till Fastighetsmäklarnämnden ingivna till salubeskrivningen och tillika objektsbeskrivningen framhålles på första sidan att det finns tillbyggnadsmöjligheter. Förslag på tillbyggnad lämnas på annan plats i beskrivningen. Nämnden konstaterar att formuleringarna ger intryck av att det faktiskt är möjligt att genomföra ombyggnaden. Nämnden vill i anledning härav framhålla att fastighetsmäklaren har ett ansvar för att uppgifter i en beskrivning ger en rättvisande bild av objektet och inte blir vilseledande. Genom att upprätta en beskrivning av fastigheten som kan vara vilseledande i fråga om tillbyggnadsmöjligheter har mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed och för detta skall han varnas. Vad han anfört - att han hänvisat spekulanter till kommunens bygglovshandläggare - föranleder ingen annan bedömning.

I fråga om anmälarens kritik i övrigt står ord mot ord om vad som förevarit.

2011-04-27:5

Identitetskontroll

Inledningsvis kan konstateras att lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt upphörde att gälla den 15 mars 2009, varvid lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism trädde i kraft. Det i ärendet aktuella förmedlingsuppdraget ingicks och avslutades före den 15 mars 2009 varför den äldre lagen tillämpas i detta ärende.

Enligt 4 § första stycket lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt skall fastighetsmäklaren kontrollera identiteten hos den som vill inleda en affärsförbindelse med mäklaren. Uppdragsgivarens identitet skall således kontrolleras före undertecknandet av uppdragsavtalet. Skyldigheten att kontrollera uppdragsgivarens identitet kan enbart underlåtas under förutsättning att personen i fråga är känd av mäklaren. För att en person skall kunna betraktas som känd måste mäklaren vara förvissad om att personen är den som han eller hon utger sig för att vara. Kundens identitet skall således i dessa fall ha kontrollerats tidigare, exempelvis i samband med ett annat förmedlingsuppdrag. Det är inte tillräckligt att en person uppfattas som "känd" i den meningen att fastighetsmäklaren känner till namnet på personen. I de fall mäklaren underlåter att kontrollera en persons identitet för att denne är att betrakta som känd bör mäklaren spara en notering om varför någon identitetskontroll inte har gjorts.

Av Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (FMN 2005:1) om åtgärder mot penningtvätt framgår vidare att fastighetsmäklaren alltid bör ta en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll.

Mäklare X har uppgett att uppdragsgivaren var känd för honom bland annat genom att de varit klasskamrater sedan första klass, att de känt varandra i 50 år och att hans hustru varit kund hos uppdragsgivaren i 15 år. Därtill har han uppgett att han tidigare har kopierat uppdragsgivarens körkort men att denna handling inte kan återfinnas.

De omständigheter som mäklare X anfört som skäl för att han i uppdraget inte kontrollerade säljarens identitet kan utgöra sådana omständigheter som enligt Fastighetsmäklarnämndens bedömning kan anses medföra att en person är känd av mäklaren och att identitetskontroll därmed kan underlåtas. Förhållandet skall emellertid i dessa fall noga noteras av mäklaren. Nämnden vill i sammanhanget påpeka lämpligheten av att gjorda noteringar och kopia av identitetshandling sparas på ett betryggande sätt.

Uppgift om ägare

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

När en konsument köper en fastighet huvudsakligen för eget bruk skall således fastighetsmäklaren sammanställa en objektsbeskrivning av fastigheten innehållande vissa i lagen specificerade uppgifter. Det är inte tillräckligt att alla relevanta uppgifter funnits tillgängliga för köparen men att denne behövt ta del av flera olika handlingar för att erhålla erforderlig

2011-04-27:5

information. Fastighetsmäklarnämnden har emellertid i tidigare beslut funnit att det får anses godtagbart att uppgift om ägare lämnas i ett till objektsbeskrivningen fogat utdrag från Lantmäteriverket (se bl.a. 2000-11-29:4 i FMN:s årsbok för 2000).

I förevarande fall saknas uppgift om ägare i objektsbeskrivningen. Mäklare X har uppgett att dokumentet *Utdrag ur Lantmäteriets Fastighetsregister* har överlämnats till köparen och att denne därmed fått uppgift om vem som var ägare av objektet. Uppgifter i köpekontraktet tyder på att utdraget från Lantmäteriet och objektsbeskrivningen lämnats till säljaren samtidigt. Det kan därmed inte uteslutas att utdraget fogats till objektsbeskrivningen varför mäklare X inte kan kritiseras i denna del.

Påföljd

Mäklare X har åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att upprätta en beskrivning av en fastighet som kan vara vilseledande i fråga om tillbyggnadsmöjligheter. För detta skall han meddelas varning.

2011-04-27:6

2011-04-27:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om villkor i köpekontrakt om besiktning m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X har i september 2009 förmedlat en fastighet. Köparna och säljarna har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklare X. I anmälan görs bland annat gällande att mäklare X har upprättat ett oklart villkor om besiktning, att depositionsavtalet inte överensstämmer med köpekontraktet och att deponerade medel inte har redovisats.

Anmälarna

Köparna var angelägna om att det inte fanns fukt och mögel i huset. Köpekontraktet kom därför att ha ett villkor om besiktning. Handpenningen förvaltades av mäklare X med stöd av ett depositionsavtal. Detta avtal står inte överens med köpekontraktets villkor. Efter besiktningen hävde köparna kontraktet. Säljarna godtog inte hävningen. Mäklare X förhöll sig passiv i samband med hävningsförklaringen och han redovisade inte depositionen.

Mäklaren

Bakgrunden till paragrafen i köpekontraktet om besiktning var att köparna i förväg hade tagit del av ett besiktningsprotokoll från augusti 2007. Besiktningen utfördes i anledning av uppdragsgivarnas förvärv av fastigheten. Av protokollet framgick vilka fel och brister som fanns vid detta tillfälle. Köparna informerades om att inga åtgärder hade vidtagits i anledning av besiktningen. Parterna var således medvetna om bristerna. Den nya besiktningen som köparna enligt kontraktet skulle utföra uppvisade i stort samma fel och brister som den tidigare besiktningen. Han höll sig inte passiv utan påtalade bland annat sin inställning i sakfrågan. Han ansåg att det inte förelåg någon saklig grund för hävningen varför han tillägnade sig provisionen och gav säljarna ett kvitto.

Mäklare X har tillagt bland annat följande. Bakgrunden till att han föreslog och upprättade ett depositionsavtal var att säljarna hade en dålig ekonomi. Den bank som hade lånat pengar till säljarna krävde ett depositionsavtal. Säljarna var införstådda med detta men inte köparna. Han informerades inte köparna om säljarnas ekonomiska situation med hänsyn till deras integritet. Genom förbiseende ändrade han inte på klausulerna om svävarvillkor m.fl. villkor i depositionsavtalet. Avsikten med besiktningsklausulen var att köparna skulle kunna häva köpet för det fall besiktningsmannen hittade väsentliga fel och brister utöver vad som framgick av det tidigare protokollet. Parterna var överens om att hävningsförklaringen skulle ske omedelbart efter det att köparna tagit del av besiktningsprotokollet. Vidare skulle hävningen vara skriftlig och sändas till parterna och en kopia skulle skickas till honom. Beträffande villkoret i uppdragsavtalet om uppsägning under ensamrättstiden så har han utgått från att den var riktig. Han har aldrig motsatt sig en uppdragsgivares uppsägning. Den 31 oktober 2009 tillgodo-gjorde han sig provisionen och skickade i samband därmed en kvittens till säljarna och en kopia av kvittensen till köparna. De deponerade medlen motsvarade hans provision. Denna har han betalat tillbaka till säljarna och medlen användes i den förlikning som träffades

2011-04-27:6

mellan parterna i fastighetsaffären. Han anser sig ha en fordran mot sin uppdragsgivare. Dagen före tillträdesdagen fick han besked om att köparna ville häva sina förvärv av fastigheten.

Övrigt

I § 16 st. 1 köpekontrakt den 7 september 2009 stipuleras följande.

Köparen har rätt att, med av honom utsedd besiktningsman, besiktiga fastigheten senast den 2009-10-01. Parterna är överens om att fel eller indikationer på fel som framkommer vid denna besiktning ej kan utgöra s.k. dolda fel enligt jordabalken.

I avtal den 14 maj 2009 anges bland annat följande.

Skulle uppdragsgivaren under den tid uppdraget är förenat med ensamrätt sägas upp eller avbryta uppdraget i förtid utan fastighetsmäklarens medgivande kan detta föranleda ersättningsskyldighet för uppdragsgivaren.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Besiktningsklausulen

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen har i huvudsak överförts oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter. Det åligger mäklaren att klargöra köpevillkorets innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandlingen.

Det första besiktningsprotokollet är från augusti 2007 och köpekontraktet från september 2009. Vid kontraktskrivningen hade det således gått drygt två år sedan besiktningen ägde rum. Denna tidsrymd medför att det förelåg en risk att husets skick hade förändrats. Den första besiktningen saknar därför relevans.

Den aktuella klausulen är kortfattad och saknar anvisningar för vad som skall gälla efter den utförda besiktningen. Mäklare X har uppgivit att klausulen skulle ge köparna möjlighet att häva köpet av fastigheten. Denna innebörd framgår inte av klausulen. Att utforma en klausul med sådan brist innebär att mäklare X har åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall han kritiseras. Vidare har mäklare X uppgivit att en hävningsförklaring skulle avges i anslutning till att köparna tagit del av besiktningsprotokollet och att denna förklaring skulle ske på visst sätt. En fastighetsmäklarens omsorgsplikt medför att denne skall verka för att parternas överenskommelser dokumenteras för att undvika framtida oklarheter och tvister. Mäklare X har inte uppfyllt denna plikt varför han även i detta avseende har åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Därtill kan tilläggas att en fastighetsmäklares rätt till provision när en fastighetsaffär inte fullföljs är avhängigt av om hävning eller återgång av köpet har ägt rum. I det senare fallet är en fastighetsmäklare inte berättigad till provision. Besiktningsklausulens utformning kan därför även medföra en risk för att oklarhet föreligger om mäklare Xs rätt till provision.

2011-04-27:6

Även med denna utgångspunkt kan konstateras att han förtjänar kritik för utformningen av klausulen. Varje brist i klausulen utgör underlag för varning.

Depositionsavtalet

I depositionsavtalet hänvisas till svävarvillkor i köpekontraktet som inte finns. Det är ett grundläggande krav att de handlingar som mäklaren upprättar för genomförandet av ett köp är korrekta. Fastighetsmäklarnämnden vill i detta sammanhang erinra om mäklarens självständiga skyldighet att se till att utformningen av handlingarna och uppgifterna i dessa stämmer överens med förhållandena i det enskilda fallet. Mäklare X kan därför inte undgå kritik för den felaktiga hänvisningen i depositionsavtalet.

Utgångspunkten i fastighetsmäklarlagen är att fastighetsmäklaren skall vara en neutral mellanman. Enda undantaget från denna utgångspunkt är att fastighetsmäklaren i ekonomiska angelägenheter har att beakta uppdragsgivarens intressen, allt inom ramen för god fastighetsmäklarsed. Detta innebär bland annat att en fastighetsmäklare är förhindrad att upplysa köpare och övriga budgivare om uppdragsgivares ekonomiska och sociala förhållanden. Exempelvis kan en uppdragsgivares ekonomiska trångmål påverka budgivningen. Utredningen ger inte belägg för att mäklare X skulle ha lämnat sådan information. Däremot framgår av utredningen att mäklare X för köparna har underlåtit att ange de verkliga förhållandena som låg till grund för att handpenningen skulle deponeras. Lämpligheten av att låta köparna ingå ett avtal om deposition under felaktiga förutsättningar kan ifrågasättas. Fastighetsmäklarnämnden finner dock att i detta fall kan påföljd underlåtas.

Uppdragsavtal

Klausulen om uppdragsgivarens möjlighet till uppsägning av uppdraget ger Fastighetsmäklarnämnden anledning att påpeka att ett uppdrag kan sägas upp av såväl uppdragsgivare som fastighetsmäklare under ensamrättstidens gång och att uppdragsgivare inte kan fråntas denna rätt. Klausulen ger uttryck för något annat, vilket är olämpligt. Nämnden finner dock att det kan stanna vid detta påpekande.

Övrigt

Vad som i övrigt kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon vidare åtgärd.

Påföljd

Bristerna i besiktningssklausulen motiverar att mäklare X meddelas varning.

2011-05-25:1

2011-05-25:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan den 14 februari 2011 till Fastighetsmäklarnämnden har en intressent på en bostadsrätt uppgett att mäklare X marknadsfört bostadsrätten till ett utgångspris om 4 975 000 kr och att vid tiden för denna anmälan uppgick högsta budet till 7 000 000 kr.

Mäklaren

Han erhöll den 27 januari 2011 uppdraget att förmedla bostadsrätten. Denna bestod av fyra rum och kök med jungfrukammare och låg på andra våningen av fyra våningar. Bostaden hade högt till tak med takrosetter, höga golvsocklar, trägolv i original, tidstypiska fönster-nischer och dekorativa kakelugnar. Avgiften till föreningen var låg men omfattade inte värme och varmvatten. Detta är ovanligt och gör en jämförelse svår. Bostadsrätten ägdes av ett dödsbo och bostaden var i stort behov av renovering som innebar att ytskick och utrymmen måste renoveras. Alla vitvaror var av äldre årgång och det kunde inte garanteras att kakelugnarna var funktionsdugliga. Inför visning den 13 februari och den 14 februari 2011 påpekade en granne att lägenheten nog var större än angivna 130 kvm och efter mätning kunde konstateras att bostaden var 19 kvm större än enligt föreningens register. Någon ändring i utgångspriset gjordes inte men alla spekulanter upplystes om uppmätningen och resultatet av denna. Utgångspriset 4 975 000 kr var satt med beaktande dels av bostadsrättsföreningens uppgift om att bostadens storlek var 130 kvm, dels behovet av renovering. Bostadsrätten såldes den 17 februari 2011 för 7 300 000 kr.

Till yttrandet har mäklare X fogat en skrivelse den 8 mars 2011 från den boutredningsman som företrädde dödsboet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden anser att en fastighetsmäklare vid marknadsföringen av ett förmedlingsobjekt skall ange ett av denne bedömt marknadsvärde. En viktig faktor för marknadsvärdet på en bostadsrätt i S innerstad är bostadens storlek.

Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X den 10 februari 2011 (tre dagar innan första visningen) fått kännedom om att boarean enligt mätning uppgick till 149 kvm. Detta förhållande borde ha föranlett mäklare X att höja utgångspriset. Enär så inte skedde har mäklare X i vart fall efter den 10 februari 2011 marknadsfört bostadsrätten till ett värde som måste avvika från det av honom bedömda marknadsvärdet. Mäklare X har härigenom brutit mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar att mäklare X meddelas varning.

Vad som framkommit i övrigt ger inte anledning till någon vidare åtgärd.

2011-05-25:2

2011-05-25:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X har förmedlat en fastighet. Köpekontraktet var villkorat med krav på köparna att teckna ett entreprenadavtal med visst företag. Köparna har i en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklare X för brister i objektsbeskrivningen bland annat om vem som var entreprenör och för bristande uppmärksamhet rörande betalningsanmärkningar rörande entreprenören. Mäklare X har också kritiserats för brister i sitt agerande då det stod klart att bostadshuset inte skulle bli klart enligt avtalet.

Mäklaren

I objektsbeskrivningen angavs inte det bolag som anmälarna hävdade utan bokkonceptet ”modernahem” och att huset var under byggnation. Bakom konceptet finns ett flertal företag. En månad före kontraktsskrivningen träffade anmälarna en representant för entreprenören för att titta på ett liknande visningshus. I entreprenadavtalet angavs tydligt vem som var entreprenören och hon informerade också muntligen om detta. Hon hade ingen skyldighet att kontrollera om entreprenören hade skulder och hon var inte heller ansvarig för entreprenadens utförande. Hon hade ingen anledning att misstänka att huset inte skulle bli klart i tid. Hon hjälpte anmälarna med att finna alternativboenden. Förslagen accepterades inte av anmälarna. Byggföretaget vidhöll in i det sista att byggnaden skulle vara färdigställd på avtalad tid. Hon fick kort tid innan det planerade tillträdet veta att tillträdet skulle bli fördröjt. Det fanns ingen möjlighet att varsko köparna, som var bosatta utomlands, att avvakta med flytten till Sverige.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

En objektsbeskrivning skall enligt fastighetsmäklarlagen innehålla vissa uppgifter. Givetvis skall dessa vara korrekta. För det fall en fastighetsmäklare i beskrivningen anger andra uppgifter medför detta ingen skillnad för fastighetsmäklaren vad avser kravet på att uppgifterna skall vara korrekta. I ärendet är utrett att objektsbeskrivningen innehåller en felaktig uppgift om entreprenör. Detta strider mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar att mäklare X meddelas varning.

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

2011-05-25:3

2011-05-25:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling av en fastighet som ägs av en närstående

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I anledning av att mäklare X i januari 2011 har marknadsfört ett objekt med samma adress som hans egen bostadsadress har nämnden beslutat att granska den aktuella förmedlingen. Nämnden har därefter noterat att marknadsföringen på webben har kommit att avslutas.

Mäklaren

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

Huset som ägs av hans fru är inte sålt och kommer inte att säljas. När det gäller försäljning av objekt som ägs av närstående är regelverket som han funnit det inte helt entydigt. Vid marknadsföring av eget och/eller närståendes objekt skall upplysning lämnas om att objektet överläts från mäklaren eller från honom närstående. I köpekontraktet skall anges att mäklaren eller honom närstående är avtalspart. Kammarrätten har funnit att rättssäkerhetsskäl talar för att otydligheten i lagstiftningen inte skall drabba en enskild mäklare som i övrigt har följt fastighetsmäklarlagen och som agerat i enlighet med Konsumentverkets riktlinjer. Han anser att han levt upp till verkets riktlinjer i sitt agerande och att det därmed inte fanns några hinder för honom att sälja huset. Han blev senare uppmärksam på att förändringar skett och att förärandet kunde vara tveksamt. Försäljningsprocessen avbröts då och huset är inte längre till salu.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Kammarrätten i Stockholm har i två avgöranden uttalat att det finns risk för att en fastighetsmäklare vid förmedling av en närståendes fastighet kan komma att påverkas av ovidkommande intressen och att hans ställning som opartisk mellanman härigenom kan komma att äventyras. Förmedling från närstående ansågs därför inte lämpligt. Med hänvisning bl.a. till att mäklarna i de två ärendena iakttagit vad som då föreskrevs i Konsumentverkets riktlinjer om tillhandahållande, utförande och marknadsföring av fastighetsmäklartjänster (KOVFS 1996:4) undanröjdes varningen (Kammarrätten i Stockholm den 21 september 2004 mål nr 6721-03 och mål nr 2226-04).

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att en fastighetsmäklare förmedlar en fastighet som ägs av närstående till mäklaren. Konsumentverkets riktlinjer upphörde att gälla från utgången av april 2007. I anslutning därtill informerade nämnden om att den anser att det strider mot god fastighetsmäklarsed att åta sig förmed-

2011-05-25:3

lingsuppdrag från en närstående och att sådant agerande normalt utgör grund för varning. Se nämndens faktablad *Bra för fastighetsmäklaren att veta om, Närståendeförmedling och andra situationer som kan anses förtroenderubbande*.

Mäklare X har i sin mäklarverksamhet marknadsfört en fastighet som ägs av hans hustru. Agerandet är i strid med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen kan inte betraktas som ringa och mäklare X skall därför tilldelas en varning.

2011-05-25:4

2011-05-25:4

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har ifrågasatt det lämpliga i att mäklare X vid försäljning av sin egen fastighet marknadsfört den under sin ordinarie arbetsgivares namn.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak anfört att den aktuella fastigheten annonserades ut på Hemnet via mäklarföretaget M. Ansvarig mäklare var mäklare X. I samband med utbetalning av lånet uppmärksammade köparens bank att säljaren och mäklaren var samma person.

Handlingar i ärendet

Till anmälan är fogat bland annat kopia av ett odaterat köpekontrakt som enligt mäklare X är från februari 2010. I kontraktets sidhuvud och sidfot anges mäklarföretagets namn, logotyp och flertalet uppgifter kopplade till företaget. Även övriga dokument, till exempel likvidavräkningshandlingar, bär mäklarföretagets logotyp.

I köpekontraktet anges följande.

§ 1, andra stycket: Ändring av tillträdesdag ska avtalas skriftligt – med kopia till fastighetsmäklaren.

§ 9, andra stycket: Vid köparens kontraktsbrott ska säljarens skada, inklusive förmedlingsprovision, regleras ur betald handpenning...

§ 13, första stycket: ...Fastighetsmäklaren tillhandahåller samtidigt vid behov nytt utdrag ur Lantmäteriets Fastighetsregister samt, om det erfordras, särskilt Värdeintyg /.../.

§ Förköp: ...Köparen förbinder sig att omgående, med biträde av fastighetsmäklaren, anmäla köpet till /.../ kommun.

Därtill anges i köpekontraktet att köparen har avstått från att erhålla en boendekostnadskalkyl.

Mäklaren

Mäklare X har inkommit med yttrande i ärendet. Han har sammanfattningsvis anfört följande.

Han bokade fastigheten vintern 2009 och skrev avtal i juni 2009, det var ca ett och ett halvt år innan huset var planerat att stå färdigt. Hans privata situation ändrades dock och han konstaterade att byggnaden var för liten och började fundera på att sälja vidare.

Han hade funnits på hemnet.se som mäklare i området ett par år och hade uppdraget på ett visningshus som skulle säljas längre fram varför hans namn stod på entreprenörens hemsida. Köparen kände således till honom i rollen som mäklare i området och kontaktade honom. När han fick kontakt med köparen nämnde han att han hade ett eget hus som han eventuellt avsåg

2011-05-25:4

att sälja. De kom sedermera överens och det blev affär med överlåtelse av entreprenadavtal samt transportköp av fastigheten. Köparna har således hela tiden känt till att han som säljare har ett yrke som fastighetsmäklare.

Han har endast visat fastigheten för köparen, ingen annan spekulant. Han anser inte att han agerat som fastighetsmäklare i detta fall utan överlåtit fastigheten privat, vilket även en mäklare måste kunna göra. Det finns ingen som är missnöjd eller lurad i denna affär. Köparen har varit informerad hela tiden och de har blivit goda vänner. Under sina 20 år som mäklare har han inte kommit i några konflikter. Han är däremot besviken över att nu ha blivit anmäld av en konkurrent trots att ingen lurats eller blivit felaktigt behandlad.

Mäklare X medger att han felaktigt haft loggan på kontraktet. Han använde ett standardkontrakt och han hade ingen tanke på att ändra i paragraferna där hänvisning till fastighetsmäklare görs. Paragraferna saknar dock betydelse och det visste motparten. Han tillstår emellertid att han inte borde ha gjort på detta sätt.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte bedriva handel med fastigheter. Mäklaren får inte heller ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som fastighetsmäklare.

Av förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14) framgår att bakgrunden till förbudet bland annat är att vid handel med egna fastigheter kan mäklaren inte motsvara spekulanternas berättigade förväntningar på att han skall uppträda i sin yrkesroll som en opartisk mellanman (s. 53). Vidare anges att en mäklare givetvis har rätt att själv sälja sin privatbostad men att han inte får göra det som ett led i sin mäklarverksamhet (s. 79).

Mäklare X har uppgett att han haft ett förmedlingsuppdrag på ett visningshus i det aktuella området och att hans namn därför stod på entreprenörens hemsida och även på Hemnet. Det var så köparen fick kontakt med honom. Huruvida mäklare Xs egen fastighet, såsom anmälan påstått, marknadsförts på Hemnet genom mäklarföretaget har inte kunnat utredas. Med stöd av mäklare Xs egna uppgifter är det emellertid utrett att det är i egenskap av fastighetsmäklare som han blivit kontaktad av köparen och att det var i den situationen som mäklare X nämnt att han hade ett eget hus i området som han avsåg att sälja.

Fastighetsmäklarnämnden kan konstatera att flertalet handlingar, däribland köpekontraktet, är upprättade på mäklarföretagets dokument med bland annat företagets logotyp i sidhuvudet. På tre ställen i köpekontraktet refereras till ”fastighetsmäklaren”. Därtill anges att vid köparens kontraktsbrott ska säljarens skada, inklusive förmedlingsprovision, regleras ur betald handpenning. Det anges även att köparen har avstått från en boendekostnadskalkyl. Formuleringarna och kontraktets utformning i övrigt ger intryck av att en fastighetsmäklare medverkat vid försäljningen av fastigheten.

Vid en sammantagen bedömning av mäklare Xs egna uppgifter och utformningen av handlingarna i ärendet finner Fastighetsmäklarnämnden det visat att mäklare X sålt sin fastighet som ett led i sin mäklarverksamhet. Han har således bedrivit handel med fastigheter och därmed agerat i strid med en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. För detta skall han varnas. Varken det faktum att handeln enbart omfattat ett objekt eller det faktum att

2011-05-25:4

köparen av fastigheten varit införstådd med att mäklare X själv ägde fastigheten medför någon annan bedömning.

2011-05-25:5

2011-05-25:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet och lämplighet samt underlåtenhet att besvara Fastighetsmäklarnämndens förelägganden

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden återkallar mäklare Xs registrering. Beslutet gäller omedelbart.

Bakgrund

Enligt uppgift från Kronofogdemyndigheten den 27 januari 2011 hade mäklare X restförda skulder i allmänna mål om 192 725 kronor. Fastighetsmäklarnämnden har i anledning av uppgiften från Kronofogdemyndigheten funnit anledning att granska mäklare Xs verksamhet. Nämnden har därför den 7 februari 2011 begärt att mäklare X skall yttra sig över omständigheterna kring den uppkomna skulden samt ge in en förteckning över de förmedlingsuppdrag han ingått under perioden 1 augusti 2010 – 31 januari 2011.

Enär varken yttrande eller begärd förteckning inkommit till Fastighetsmäklarnämnden har nämnden påmint mäklare X den 3 mars 2011 och den 30 mars 2011. Den 18 april 2011 förelades han igen i en rekommenderad försändelse att inkomma med begärda uppgifter senast två veckor efter det att han tagit emot försändelsen. Han erinrades om att den som vägrar låta nämnden ta del av handlingar i ett tillsynsärende riskerar avregistrering. Av det återsända mottagningsbeviset framgår att mäklare X har kvitterat försändelsen den 4 maj 2011. Något yttrande har per den 24 maj 2011 inte inkommit till nämnden.

Vid en förnyad kontroll mot Kronofogdemyndigheten den 19 maj 2011 framgick att mäklare Xs skuldsaldo då uppgick till 829 807 kronor.

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 längre uppfyller kraven enligt 6 § eller handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen. En fastighetsmäklare är enligt 7 § skyldig att låta nämnden granska akter, bokföring och andra handlingar som begärs för tillsynen.

Mäklare X har ett skuldsaldo hos Kronofogdemyndigheten om 829 807 kronor. Hans lämplighet som fastighetsmäklare kan därmed ifrågasättas. Vidare har han vid flera tillfällen under-

2011-05-25:5

låt tit att efterkomma Fastighetsmäklarnämndens förelägganden. Han har härigenom allvarligt åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Hans skuldsättning sammantagen med hans ovilja att efterkomma nämndens förelägganden gör att annan påföljd än avregistrering inte kan komma ifråga.

2011-05-25:6

2011-05-25:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om avsaknad av skriftligt uppdragsavtal och underlåtenhet att ta kopior av id-handlingar

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Anmälan

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Kritiken går ut på att han vid kontakt med anmälarna i samband med förmedling av en fastighet uppgett att han inte fått tag på säljarna för att ordna en visning. Anmälarna kontaktade emellertid på egen hand säljarna och fick utan problem tag på dem vilket medförde att de fick köpa fastigheten. De anser att mäklare X farit med osanning och inte haft för avsikt att informera säljarna om deras intresse av fastigheten.

Mäklaren

Han hade ett förmedlingsuppdrag med ensamrätt under perioden 25 maj till 25 augusti 2010. Han försökte, efter det att anmälarna den 1 september begärt att få en visning, att få kontakt med säljarna genom att ringa upp dem. Han vet inte varför säljarna valde att inte besvara hans telefonsamtal. Det måste ha varit en medveten handling från deras sida eftersom säljarna hade nummerpresentatörer på sina mobiltelefoner och tidigare kontaktat honom när han ringt till dem under uppdragstiden. När anmälarna kontaktade honom så hade han inte länge något pågående uppdragsavtal och kunde därför inte bearbeta dem som nya spekulanter på fastigheten. Trots detta erbjöd han dem att försöka komma i kontakt med säljarna. Han fick emellertid inte någon kontakt med säljarna före det han fick information från den nye fastighetsmäklaren om att anmälarna fått en egen visning av en av säljarna. Anmälarnas kritik saknar därför all grund.

Den 19 maj 2010 gjorde han identitetskontroll av en av säljarna genom att studera hans körkort och den 25 maj gjorde han motsvarande kontroll av den andre säljaren. Hans avsikt var att dokumentera kontrollerna genom att kopiera deras körkort senast i samband med att köpekontraktet skulle undertecknas. Då han inte lyckades sammanföra säljarna med den blivande köparen gjordes emellertid inte någon sådan dokumentation.

Den 25 maj överlämnade han ett skriftligt uppdragsavtal till säljarna. Trots återkommande påstötningar från hans sida fick han aldrig det av dem undertecknade uppdragsavtalet i retur. De hade undertecknat detsamma båda två men angav skiftande orsaker till att de inte returnerat det till honom dels att de förlagt uppdragsavtalet någonstans i bostaden, dels att de glömt avtalet på arbetsplatsen m.m. I samband med att han fick kännedom om anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kontaktade han en av säljarna som förklarade att de i samband med flykten kastat den pärm som bland annat innehöll det undertecknade uppdragsavtalet. Han kan därför inte visa upp ett av säljarna undertecknat uppdragsavtal.

2011-05-25:6

Övrigt

Mäklare X har skriftligen den 20 augusti 2010 till säljarna bekräftat att förmedlingsuppdraget har sagts upp.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Kundkännedom

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

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

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

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

Mäklare X har inte kopierat några identitetshandlingar avseende säljarna. Fastighetsmäklarnämnden finner att det ålegat mäklare X att göra detta innan han bekräftade uppsägningen av förmedlingsuppdraget den 20 augusti 2010. Det förhållandet att mäklare X inte lyckades förmedla försäljningen av fastigheten innebär inte att han kan bortse från kravet på att bevara kopia av identitetshandlingen. Förseelsen är varningsgrundande.

Uppdragsavtalet

I 11 § fastighetsmäklarlagen anges bland annat att ett uppdragsavtal skall upprättas skriftligen. Detta är ett oeftergivligt krav när uppdragsgivaren är konsument. Skriftlighetskravet innefattar även ett krav på att avtalet skall undertecknas av båda parter och att vardera parten tar sitt exemplar av avtalet. Mäklare X har inte kunnat visa att han haft ett skriftligt uppdragsavtal. För detta skall han varnas.

Påföljd

Mäklare X skall varnas för att han inte kopierat säljarnas identitetshandlingar och för att han inte kunnat visa att han haft ett skriftligt uppdragsavtal med säljarna.

Övrigt

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

2011-05-25:7

2011-05-25:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares inhämtande av makesamtycke

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av en mellandom från M tingsrätt den 2 juni 2010 rörande överlåtelse av en bostadsrätt som utgjort makars gemensamma egendom. Då överlåtelser från en make till en köpare skett utan den andre makens samtycke har tingsrätten förklarat överlåtelsern ogiltig och att bostadsrätten skall gå åter.

Nämnden initierade den 19 augusti 2010 i anledning av domen ett tillsynsärende mot mäklare X i vilket hon förelades att yttra sig över hanteringen av makesamtycke.

Mäklarens yttrande

Mäklare X uppger att hon kom i kontakt med säljaren i april 2008 då hon besökte hans lägenhet då han ville sälja den. Lägenheten var så gott som tom och han sade att han sålt det mesta för att han skulle flytta tillbaka till sitt hemland. Hon presenterade sitt upplägg för försäljning. På frågan om hans civilstånd uppgav han att han var ensam. Hon såg inget som väckte misstanke om att där bott en familj, lägenheten såg precis ut som en ungarlsly med disk, oreda och tomma matkartonger på diskbänken. De kom emellertid inte överens om arvode, varför hon inte erhöll något förmedlingsuppdrag.

Den 20 maj besökte säljaren henne på kontoret och de enades om ett skrivuppdrag. Hon tog en mäklarbild enligt vilken han angavs vara ensam ägare till 100 % av lägenheten. Hon misstänkte inget annat då han tidigare uppgivit att han var ensam.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

I 17 § fastighetsmäklarlagen anges att fastighetsmäklaren skall kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inbäddningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Enligt 2 § samma lag skall vad som föreskrivs om fastigheter tillämpas också på bostadsrätter.

Av 7 kap. 5 § första stycket 2 äktenskapsbalken framgår att en make, inte utan den andre makens samtycke får avhända sig, pantsätta, hyra ut eller på annat sätt med nyttjanderätt upplåta annan egendom som utgör makarnas gemensamma bostad.

I fastighetsmäklarens skyldigheter ingår att kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten. Vid förmedling av en bostadsrätt fullgör mäklaren lämpligen denna kontroll-

2011-05-25:7

skyldighet genom att kontakta någon i bostadsrättsföreningens styrelse. Mäklaren skall även kontrollera om det krävs samtycke för överlåtelsen från make/sambo eller tidigare make/sambo. Detta kan ske bland annat genom kontroll i folkbokföringsregistret. För det fall äkta makesamtycke saknas kan det, så som var fallet i detta ärende, komma att få konsekvenser för såväl köpare som säljare. Enligt Fastighetsmäklarnämnden ligger det i en mäklares omsorgsplikt att alltid ställa frågan om samtycke krävs och i samband med detta också förklara vilka konsekvenser ett uteblivet samtycke kan få.

Mäklare X har uppgett att hon kontrollerat uppgiften om ägarförhållandet genom att inhämta en mäklarbild från bostadsrättsföreningen, i vilken säljaren angavs som ensam ägare och att hon mot bakgrund av den uppgift säljaren lämnat om sitt civilstånd inte fann anledning att misstänka att uppgiften inte stämde.

I förevarande fall har mäklare X visserligen kontrollerat ägarförhållandet, men ej huruvida samtycke erfordrades. Att endast ställa en fråga till en säljare om dennes civilstånd är inte tillräckligt för att omsorgsplikten enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall anses uppfylld. Genom sin underlåtenhet har mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall hon varnas.

2011-05-25:8

2011-05-25:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om s.k. lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har en spekulant på en bostadsrätt anmält mäklare X. I anmälan görs gällande att mäklare X angett ett s.k. lockpris vid marknadsföringen.

Anmälan

Hon har varit intresserad av en lägenhet som mäklare X marknadsfört. Priset var lagt till 2 950 000 kr. Efter visningarna ville hon lägga ett bud men blev då informerad om att man hade bestämt att gå ut med ett acceptpris istället eftersom ingen utom hon ville lägga bud. Acceptpriset skulle vara 3 600 000 kr. Hon tycker att det är ganska uppenbart att mäklaren satt ett lockpris.

Mäklaren

Mäklare X har förelagts att ange det bedömda marknadsvärdet för det aktuella objektet och även att ange varför hon marknadsfört det med angivande av olika priser. Hon har genom ombud anfört bland annat följande.

Hon bestrider att hon åsidosatt god fastighetsmäklarsed och hemställer att Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

I samband med intaget av den aktuella lägenheten, vilket skedde i början av året, värderade hon lägenheten. Hon kom initialt fram till att ett försiktigt bedömt marknadsvärde sannolikt låg runt 3 600 000 kr plus minus ca 250 000 kr. I samråd med säljarna valde man att gå ut med ett utgångspris om 3 475 000 kr. Lägenhetens värde var mycket svårbedömt eftersom lägenheten är disponerad som en 3:a. Lägenheten är ombyggd från en 2:a till en 3:a där kök och vardagsrum slagits ihop för att få ett extra sovrum. Lägenhetens boarea är 74 kvadratmeter vilket gör den till en något för stor 2:a, om man väljer att se den som det. Den är heller inte någon 3:a. Alla dessa faktorer bidrog naturligtvis till att det var svårt att bedöma lägenhetens värde.

Intresset för lägenheten var initialt mycket svalt efter de första visningstillfällena. Man fick dock till slut budgivning mellan två spekulanter och landade på ett slutbud om 3 700 000 kr vilket accepterades av säljarna. Innan överlåtelseavtal kom till stånd drog sig bägge spekulanterna ur affären och tackade nej till lägenheten. Det skäl som angavs var bland annat att lägenhetens planlösning inte motsvarade deras förväntningar. Det var således inte säljarna som valde att tacka nej till det högsta budet. Man kunde därför konstatera att lägenhetens marknadsvärde inte låg på 3 700 000 kr utan snarare runt 3 200 000 kr plus minus ca 250 000 kr. Det stora spannet beror på den höga osäkerhet som råder rörande lägenhetens marknadsvärde.

Man valde därefter att gå ut med ett nytt utgångspris om 2 950 000 kr vilket säljarna var

2011-05-25:8

beredda att acceptera då det hade, och alltså har, ett stort behov av att sälja lägenheten.

En bidragande orsak till det lägre utgångspriset var just säljarnas önskan att lägenheten skulle kunna säljas. En annan orsak till det sänkta utgångspriset var att marknaden stagnerat under våren. Det fanns trots det lägre utgångspriset ingen spekulant som var beredd att faktiskt lägga något bud på lägenheten.

När säljarna inte fått några bud på torsdagen efter visningen den 26-27 mars 2011 började de misströsta och ville istället gå ut med ett acceptpris för att spekulanter skall inse att de kunde förvärva lägenheten för begärt pris. Säljarna vill naturligtvis även få så mycket som möjligt för lägenheten.

Anmälaren påstår sig ha varit beredd att lägga ett bud på lägenheten men ansett sig vara förhindrad på grund av att säljarna valt att istället sätta ett acceptpris på 3 675 000 kr. Säljarna var dock beredda att sälja för en lägre köpeskilling.

Hon uppmanade därför anmälaren att lägga sitt bud trots begärt acceptpris men anmälaren valde att avstå.

Orsaken till det svala intresset för den förvisso attraktivt belägna lägenheten är naturligtvis svår att fastställa, men klart är att lägenheten ännu inte har sålts.

Till hennes försvar kan dessutom nämnas att detta var hennes första förmedling sedan hon återvänt från en längre tids föräldraledighet. Hon var därför inte helt uppdaterad på marknadsläget. Marknaden har även som bekant stagnerat något den senaste tiden varför det var, och alltså är, extra svårt att fastställa ett faktiskt marknadsvärde för lägenheten. Hon har visat lägenheten två gånger i veckan under en lång tidsperiod utan att några nya bud inkommit.

Avslutningsvis bör nämnas att även om man fått bud om 3 700 000 kr har det inte funnits någon som varit beredd att faktiskt betala så pass mycket för lägenheten. Budet om 3 700 000 kr kan därför inte under några omständigheter anses spegla lägenhetens faktiska marknadsvärde.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed, vilket bland annat innebär att fastighetsmäklaren har att följa även annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande. Mäklaren skall vidare tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Vid marknadsföring av sina förmedlingsobjekt har en fastighetsmäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objektet. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på sina objekt som avviker från det som mäklaren själv bedömt som marknadsvärde kan detta bland annat leda till att konsumenter blir vilseledda. Det är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att

2011-05-25:8

för objekt ange pris som avviker från det som mäklaren bedömt vara det marknadsmässiga priset.

Av mäklare Xs yttrande framgår bland annat att hon konstaterat att lägenhetens marknadsvärde inte låg på 3 700 000 kr utan snarare runt 3 200 000 kr plus minus ca 250 000 kr. Hon har emellertid trots detta marknadsfört objektet med angivandet av ett acceptpris på 3 675 000 kr. Hon har således i denna förmedling marknadsfört ett objekt till pris som avviker från det av henne bedömda marknadsvärdet och därmed åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall hon varnas.

2011-05-25:9

2011-05-25:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om s.k. lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en spekulant riktat kritik mot mäklare X. Anmälaren gör bland annat gällande att mäklare X använder sig av s.k. lockpriser vid marknadsföring av sina förmedlingsuppdrag. I ytterligare en anmälan mot mäklare X har en spekulant gjort gällande samma sak. Enär ett tillsynsärende redan aktualiserats rörande mäklare X avseende samma sak avskrevs det första ärendet med överförande av handlingarna till det senare.

Fastighetsmäklarnämndens särskilda granskning

Fastighetsmäklarnämnden har beslutat att under år 2010 särskilt utreda anmälningar beträffande lockpriser. Mäklare X har därför förelagts att till nämnden inge förteckning över samtliga avslutade förmedlingsuppdrag för perioden 1 maj 2009 – 30 april 2010. Nämnden har därefter begärt in och granskat uppdragsavtal, marknadsföringsmaterial och överlåtelseavtal samt budgivningslistor i 19 förmedlingar som mäklare X har angett att han avslutat under perioden.

Fastighetsmäklarnämnden har granskat handlingar i 19 avslutade förmedlingsuppdrag. Av dessa har den procentuella skillnaden mellan annonserat pris och köpeskilling i ett fall uppgått till 41 procent, i fem fall till mellan 33 – 39 procent, i fyra fall till mellan 24 – 31 procent, i tre fall till mellan 6 – 17 procent, i fem fall ingen skillnad och i ett fall var skillnaden minus 3 procent.

Mäklaren

Särskilt förelagd att yttra sig om vilka ställningstaganden som legat till grund för utgångspriserna i de 12 förmedlingar där avvikelser mellan utgångspris och köpeskilling varit 14 – 41 procent och att ange vilket det bedömda marknadsvärdet varit för de tolv ovan angivna objekten har mäklare X anfört följande.

Han jobbar i ett expansivt område där det inte finns några offentliga register över försäljningspriser i området. Under tiden för dessa försäljningar var han även ny som fastighetsmäklare i det området. Den största hjälp han kunde få när det gäller utropspriser var därför att till stor del titta på liknande försäljningar som sker samtidigt i området och sedan sätta ett pris som ligger i nivå med dessa.

Objekt 1 (skillnaden mellan marknadsfört pris och slutpris var 24 procent)

Lägenhet med trevlig utsikt. Dock första lägenhetsförsäljningen i huset vilket gör prisläget svårbedömt. Speciellt eftersom fastigheten ligger något avsides från affärer, kommunikation och liknande. Även otroligt dåliga parkeringsmöjligheter då även han som mäklare fick

2011-05-25:9

parkera flera hundra meter bort varje gång han var där. Den slutgiltiga prissättningen baserades dock på liknande lägenheter i området och i detta fall hade han till och med ett något högre pris än flera andra. Det förefaller ju helt ologiskt att gå ut mycket högre än liknande lägenheter i området eftersom denna inte bör vara värd mer än dessa. Att gå ut högre skulle skrämma bort spekulanterna eftersom man självklart väljer det billiga alternativet när man har liknande lägenheter att välja mellan. Då hade han stridit mot god fastighetsmäklarsed eftersom han inte hade tillgodosett sina säljares önskemål att nå ett högt slutpris. Hans bedömda marknadsvärde var 3 000 000 kr (utgångspriset i marknadsföringen 2 995 000 kr, FMN:s anm.).

Objekt 2 (skillnaden mellan marknadsfört pris och slutpris var 33 procent)

Liten etta. Han tog över denna försäljning från en mäklare som inte ens fått utropspriset. Han tittade på andra utropspriser i området och sänkte lite från den tidigare mäklarens utropspris då denne inte ens fick bud på det tidigare utropspriset. När en annan mäklare har gått ut med ett pris och sedan inte ens fått bud på det kan han ju självklart inte gå ut högre. Får man till exempel inte bilen såld på blocket så skulle man ju aldrig höja priset för att försöka få den såld. Hans bedömda marknadsvärde var 800 000 kr (utgångspriset i marknadsföringen 795 000 kr, FMN:s anm.).

Objekt 3 (skillnaden mellan marknadsfört pris och slutpris var 30 procent)

Fastigheten där lägenheten är belägen genomgick en renovering av fasad och balkonger. Då han inte visste vad lägenheterna på denna gata gick för så baserade han utropspriset på liknande försäljningar i området. Det fanns ju ingen speciell anledning till att denna skulle vara mycket dyrare än alla andra i området. En spekulant tappar ju intresset om han har ett högre pris än en kanske till och med bättre lägenhet några kvarter bort. Då skulle han strida mot god fastighetsmäklarsed eftersom han inte tillgodoser sin säljares intresse av att få så bra betalt som möjligt. Hans bedömda marknadsvärde var 1 350 000 kr (utgångspriset i marknadsföringen 1 345 000 kr, FMN:s anm.).

Objekt 4 (skillnaden mellan marknadsfört pris och slutpris var 31 procent)

Sliten lägenhet rent ytskiktsmässigt och eftersatt fastighet utan balkonger. Ändå baserade han utropspriset på lägenheter i samma storlek som skulle ha visning samma helg. Denna ska ju absolut inte vara dyrare än dessa och en spekulant tappar ju intresset om han har ett högre pris än en kanske bättre lägenhet på samma gata. Då skulle han strida mot god fastighetsmäklarsed eftersom han inte tillgodoser sin säljares intresse av att få så bra betalt som möjligt. Hans bedömda marknadsvärde var 1 200 000 kr (utgångspriset i marknadsföringen 1 195 000 kr, FMN:s anm.).

Objekt 5 (skillnaden mellan marknadsfört pris och slutpris var 30 procent)

Väldigt sliten lägenhet där fastigheten snart skulle stambytas och totalrenoveras. Avgiften skulle även höjas kraftigt. Det talades om en höjning på ca 100 procent men detta var ännu oklart. Priset baserades till slut på andra utropspriser i området även fast denna borde vara billigare än dessa. Framför allt för att det var så mycket att göra i lägenheten men också på grund av osäkerheten kring ekonomin i föreningen. En spekulant tappar ju intresset om han har ett högre pris än bättre lägenhet några kvarter bort. Då skulle han strida mot god fastighetsmäklarsed eftersom han inte tillgodoser sin säljares intresse av att få så bra betalt som möjligt. Hans bedömda marknadsvärde var 1 300 000 kr (utgångspriset i marknadsföringen 1 295 000 kr, FMN:s anm.).

2011-05-25:9

Objekt 6 (skillnaden mellan marknadsfört pris och slutpris var 39 procent)

Han har tidigare försökt sälja en liknande lägenhet i samma förening. Fastighet utan balkonger i ett område där de flesta lägenheter har balkonger och köparna vill ha det. Fastigheten renoverades under 80-talet vilket ger lägenheterna en 80-talsstandard. Då han var ute med den andra lägenheten var intresset från marknaden svalt och han fick inte ens bud på utropspriset. Han valde då ett utropspris som var 50 000 kr under det tidigare utropspriset eftersom han självklart inte kunde ha ett högre pris på denna försäljning när han inte ens fick bud på det tidigare utropspriset. Hans bedömda marknadsvärde var 1 250 000 kr (utgångspriset i marknadsföringen 1 245 000 kr, FMN:s anm.).

Objekt 7 (skillnaden mellan marknadsfört pris och slutpris var 17 procent)

Eftersatt lägenhet på en halv trappa. Insyn från gatan och en del ljud från tunnelbanan som går förbi fastigheten. Priset baserades dock på lägenheter i samma storlek som hade visning samma helg. En spekulant tappar ju intresset om han har ett högre pris än kanske till och med bättre lägenheter i närheten. Då skulle han strida mot god fastighetsmäklarsed eftersom han inte tillgodoser sin säljares intresse av att få så bra betalt som möjligt. Hans bedömda marknadsvärde var 1 200 000 kr (utgångspriset i marknadsföringen 1 195 000 kr, FMN:s anm.).

Objekt 8 (skillnaden mellan marknadsfört pris och slutpris var 34 procent)

Konstigt planerade etta på en halv trappa. Ingen balkong och linoleumgolv vilket inte brukar vara populärt. Priset sattes dock i relation till andra ettor i området som var ute till försäljning. En spekulant är ju inte intresserad om han har ett högre pris än bättre och eventuellt större lägenheter i området. Då skulle han strida mot god fastighetsmäklarsed eftersom han inte tillgodoser sin säljares intresse av att få så bra betalt som möjligt. Hans bedömda marknadsvärde var 1 200 000 kr (utgångspriset i marknadsföringen 1 195 000 kr, FMN:s anm.).

Objekt 9 (skillnaden mellan först annonserat pris och slutpris var 35 procent)

Lägenhet såld på acceptpris. Priset lades där eftersom det var det som hans säljare köpte lägenheten för. Ett problem som de hade i försäljningen var att en annan mäklare var ute med en liknande lägenhet i samma förening och de hade ett utropspris som låg 550 000 kr under deras acceptpris. När den till slut var såld såldes den han förmedlade. (Enligt objektsbeskrivningen acceptpris 1 545 000 kr, FMN:s anm.).

Objekt 10 (skillnaden mellan marknadsfört pris och slutpris var 41 procent)

Liten lägenhet utan balkong. Ett problem han såg här var att föreningen inte godkänner delat ägande. Den som bor där måste äga lägenheten till hundra procent vilket han vet ställer till det för denna typ av målgrupp. Föräldrar brukar ju hjälpa sina barn att köpa denna typ av lägenheter och då de är medfinansierare vill de äga större delen. Utropspriset baserades på liknande lägenheter som hade visning samtidigt eftersom han inte visste exakt var priset låg. En spekulant tappar ju intresset om han har ett högre pris än liknande och bättre lägenhet några hus bort. Då skulle han strida mot god fastighetsmäklarsed eftersom han inte tillgodoser sin säljares intresse av att få så bra betalt som möjligt. Hans bedömda marknadsvärde var 1 000 000 kr (utgångspriset i marknadsföringen 995 000 kr, FMN:s anm.).

Objekt 11 (skillnaden mellan marknadsfört pris och slutpris var 36 procent)

Lägenhet i en förening med dålig ekonomi. Avgiften skulle höjas och fastigheten skulle behöva omfattande renoveringar inom en kort tidsperiod. Långt bort på H-vägen och området var vid denna tidpunkt en byggarbetsplats vilket gjorde priset svårbedömt. Han tittade därför på utropspriserna för försäljningar av liknande lägenheter i samma område och lade priset på

2011-05-25:9

samma nivå som dem. En spekulant tappar ju intresset om han har ett högre pris än liknande och bättre lägenheter. Då skulle han strida mot god fastighetsmäklarsed eftersom han inte tillgodoser sin säljares intresse av att få så bra betalt som möjligt. Hans bedömda marknadsvärde var 1 200 000 kr (utgångspriset i marknadsföringen 1 195 000 kr, FMN:s anm.).

Objekt 12 (skillnaden mellan marknadsfört pris och slutpris var 14 procent)

Trevlig lägenhet med otroligt svårbedömt pris då målgruppen är barnfamiljer eller äldre par som kommer från villa eller liknande. Problemet var att lägenheten ligger fyra trappor upp utan hiss vilket gör det svårt för äldre par och familjer med barnvagn. Ett av sovrummen nåddes dessutom genom en smal liten spiraltrappa vilket gjorde att målgruppen barnfamiljer helt försvann eftersom de vill ha barnrummet på samma våning som sina sovrum. Utropspriset sattes därför på samma nivå som säljarna själva köpt lägenheten för ett år tidigare. Marknaden hade inte gått upp sedan dess så det föreföll helt logiskt att sätta priset där. Hans bedömda marknadsvärde var 3 000 000 kr (utgångspriset i marknadsföringen 2 995 000 kr, FMN:s anm.).

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Vid marknadsföring av sina förmedlingsobjekt har en fastighetsmäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objektet. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på sina objekt som väsentligt avviker från det som bedöms som det marknadsmässiga priset kan det bl.a. leda till att intresserade kunder vilseleds. En sådan prissättning vid marknadsföringen innebär att fastighetsmäklare åsidosätter såväl sin omsorgsplikt som god fastighetsmäklarsed.

Det förhållandet att den slutliga köpeskillingen i tio av nitton granskade förmedlingar väsentligt överstiger utgångspriset kan inte förklaras på annat sätt än att mäklare X systematiskt använder sig av så kallade lockpriser. Omständigheterna i enskilda fall kan visserligen vara sådana att en mäklare saknar möjlighet att närmare förutse den slutliga köpeskillingen men nämnden finner att de omständigheter som mäklare X anfört inte medfört att han saknat möjlighet att närmare förutse den slutliga köpeskillingen för de objekt han förmedlat.

Vid sådant förhållande finner Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X genom att i betydande omfattning ange utgångspriser som väsentligt avviker från köpeskillingen åsidosatt såväl sin omsorgsplikt som god fastighetsmäklarsed. För detta skall han meddelas varning.

Övrigt

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

2011-05-25:10

2011-05-25:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om så kallade lockpriser

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

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

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

Förelagd att inkomma med förklaring över hur han bedömt marknadsvärdet och vilket det bedömda marknadsvärdet varit för respektive objekt har mäklare X genom ombud redovisat sina bedömningar avseende varje enskilt objekt och därvid bland annat angivit att han vid bedömningen av marknadsvärdet tagit hänsyn till objektens skick, läge, avgift, yta och disposition.

Förmedlingsuppdrag 1

Denna förmedling avsåg en bostadsrätt om 1 rum och kök på 51 kvadratmeter. Bostadsrätten var svårvärderad eftersom det vid tillfället rådde oklarhet kring om bostadsrättsföreningen var äkta eller inte. Marknadsvärdet bedömdes till 1 400 000 kr plus minus 100 000 kr (annonserat pris 1 280 000 kr, FMN:s anm.). Marknadsvärdesbedömningen baserades på sedvanliga omständigheter samt tidigare sålda bostadsrätter i föreningen. Det var dock stor prisspridning på tidigare sålda bostadsrätter i föreningen beroende på var i fastigheten de var belägna. Bostadsrätten hade tidigare annonserats av en annan fastighetsmäklare med ett utgångspris på 1 395 000 kr, varvid det inte blev någon försäljning. Visningsdeltagandet var lågt. Dock var det två spekulanter som var väldigt aktiva i budgivningen och som budade upp försäljningspriset.

Förmedlingsuppdrag 2

Förmedlingen avsåg en bostadsrätt om 3 rum och kök på 70 kvadratmeter. Säljaren hade köpt bostadsrätten för drygt 2 000 000 kr under 2007, vilket var ett år med höga försäljningspriser. Mot bakgrund av marknadens utveckling från 2007 till försäljningstillfället bedömdes marknadsvärdet till 2 200 000 kr plus minus 200 000 kr (annonserat pris 1 980 000 kr, FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 3

Denna förmedling avsåg en bostadsrätt om 1 rum och kök på 34,8 kvadratmeter. Bostads-

2011-05-25:10

rätten var i originalutförande från 1970. Högsta försäljningspris i föreningen för en motsvarande bostadsrätt var vid tillfället 900 000 kr. På grund av bostadsrättens skick bedömde han att marknadsvärdet var ca 850 000 kr plus minus 50 000 kr (annonserat pris 780 000 kr, FMN:s anm.). I budgivningen deltog totalt 4 budgivare. Av dessa var det två personer som var i akut behov av en ny bostad. En av dem hade precis blivit av med sin hyresrätt som hon hyrde i andra hand. Därav budades försäljningspriset upp till 1 010 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 4

Förmedlingen avsåg en bostadsrätt om 2 rum och kök på 68 kvadratmeter. Han ansåg att bostadsrätten var svårbedömd eftersom det fanns planer på att uppföra ett 11-våningshus framför huset, vilket skulle medföra att utsikten begränsades kraftigt. Bostadsrätten var i originalutförande från 1982. Marknadsvärdet bedömdes därför till 2 000 00 kr plus minus 200 000 kr. Utgångspriset angavs till 1 980 00 kr.

Förmedlingsuppdrag 5

Denna förmedling avsåg en bostadsrätt om 4 rum och kök på 82 kvadratmeter. Bostadsrätten hade tidigare annonserats av en annan fastighetsmäklare utan att några bud inkom. Med anledning av bostadsrättens läge i fastigheten samt närhet till en trafikerad väg bedömdes marknadsvärdet till 2 650 000 kr plus minus 150 000 kr (annonserat pris 2 480 000 kr, FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 6

Denna förmedling avsåg en bostadsrätt om 2 rum och kök på 54 kvadratmeter på första våningen i fastigheten. Säljaren hade förvärvat bostadsrätten ca fyra månader tidigare av ett dödsbo. Bostadsrätten var då i originalutförande och hade till annonseringen genomgått vis ytskiktsförbättring. Han ansåg att säljaren betalat ett överpris för bostadsrätten och gjorde bedömningen att marknadsvärdet på den rådande marknaden var ca 1 200 000 kr plus minus 150 000 kr. Utgångspris sattes till 1 080 000 kr, vilket var detsamma som bostadsrätten annonserades för vid säljarens förvärv.

Förmedlingsuppdrag 7

Denna förmedling avsåg en bostadsrätt om 2 rum och kök på 46,4 kvadratmeter. Det var ursprungligen en etta som nu disponerades som en tvåa. Han baserade marknadsvärdesbedömningen på tidigare försäljningar i föreningen samt bostadsrättens närhet till en trafikerad led. Marknadsvärdet bedömdes till 1 450 000 kr plus minus 100 000 kr (annonserat pris 1 380 000kr, FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 8

Förmedlingen avsåg en bostadsrätt om 3 rum och kök på 112 kvadratmeter. Fastigheten hade stora sättningar vilket gjorde att det var märkbara nivåskillnader i lägenheterna. Han kände till från tidigare försäljningar i fastigheten att många spekulanter haft svårt för de lutande golven. Marknadsvärdet bedömdes därför till 2 950 000 kr plus minus 200 000 kr (utgångspris 2 780 000 kr, FMN:s anm.). Bostadsrätten annonserades två gånger. Vid den första annonseringen inkom ett bud om 2 700 000 kr vilket säljarna inte accepterade. Vid andra annonseringen tilldrog sig bostadsrätten dock ett högre intresse och på grund av att två spekulanter blev intresserade budades försäljningspriset upp till 3 300 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 9

Denna förmedling avsåg en bostadsrätt om 1 rum och kök på 44 kvadratmeter. Bostadsrätten

2011-05-25:10

låg på första våningen. Bostadsrätten hade tidigare annonserats av en annan fastighetsmäklare men inga bud hade mottagits. Bedömningen av marknadsvärdet baserades på vad likvärdiga objekt för tillfället annonserades för, tidigare försäljningar i föreningen samt bostadens läge på första våningen i huset. Marknadsvärdet bedömdes till 1 350 000 plus minus 150 000 kr. Utgångspriset sattes utifrån ett försiktigt bedömt marknadsvärde till 1 180 000 kr. Bostaden annonserades i samband med att antagningsbesked för universiteten och högskolorna lämnades. Visningsdeltagandet blev därför stort och bestod till stor del av studenter. Varken han eller säljaren hade förutsett det innan annonseringen. På grund av detta blev försäljningspriset något högre än det bedömda marknadsvärdet.

Förmedlingsuppdrag 10

Denna förmedling avsåg en bostadsrätt om 3 rum och kök på 63,5 kvadratmeter. Säljarna hade förvärvat bostadsrätten 10 månader tidigare för 1 675 000 kr, vilket då ansågs som ett prisrekord för föreningen. Han gjorde bedömningen att motsvarande pris skulle bli svårt att uppnå på den rådande marknaden. Säljarna hade under tiden de ägde bostadsrätten inte gjort några förbättringsarbeten. Med hänsyn tagen till tidigare försäljningsstatistik från likvärdiga objekt i området samt den rådande marknaden bedömdes marknadsvärdet till 1 600 000 kr plus minus 150 000 kr. Utgångspriset sattes till 1 480 000 kr utifrån ett försiktigt bedömt marknadsvärde. Det fanns ett litet utbud av treor på marknaden vid annonseringstillfället. Två budgivare var väldigt attraherade av bostaden. Bland annat var det ett par som väntade barn och som skulle flytta ner från S som var i omgående behov av en bostad.

Förmedlingsuppdrag 11

Denna förmedling avsåg en bostadsrätt om 2 rum och kök på 63,7 kvadratmeter. Marknadsvärdet bedömdes till 500 000 kr plus minus 25 000 kr utifrån skicket på bostadsrätten som var i originalutförande samt tidigare försäljningar i föreningen (annonserat pris 480 000 kr, FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 12

Denna förmedling avsåg en bostadsrätt om 1 rum och kök på 39 kvadratmeter. Bostaden var renoverad och i gott skick. Den var dock belägen vid motorvägen och balkongen och samtliga fönster var riktade mot den. Vid bedömningen av marknadsvärdet tog han hänsyn till tidigare försäljningspriser för likvärdiga objekt i området. Denna bostadsrätt hade dock högre avgift än snittet i området. På grund av dessa omständigheter bedömdes marknadsvärdet till 1 250 000 kr plus minus 150 000 kr. Utgångspriset sattes till 1 080 000 kr utifrån ett försiktigt bedömt marknadsvärde. Visningsdeltagandet var relativt lågt. Dock var två spekulanter i behov av en ny bostad vilka aktivt bjöd mot varandra.

Förmedlingsuppdrag 13

Denna förmedling avsåg en bostadsrätt om 1 rum och kök på 43 kvadratmeter. Bostaden var renoverad men låg vid en trafikerad väg. Med hänsyn till det och tidigare försäljningar i området bedömdes marknadsvärdet till 900 000 kr plus minus 100 000 kr (annonserat pris 780 000 kr, FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 14

Denna förmedling avsåg en bostad 1 rum och kök på 35 kvadratmeter. Bostadsrätten var belägen på första våningen och hade ett visst renoveringsbehov. Vid bedömningen av marknadsvärdet utgick han från tidigare försäljningar i området. På grund av det hade varit mycket hög omsättning på denna typ av bostäder hade dock marknaden mattats av något. På

2011-05-25:10

grund av det bedömdes marknadsvärdet till 1 000 000 kr plus minus 100 000 kr (annonserat pris 880 000 kr, FMN:s anm.).

Förmedlingsuppdrag 15

Denna förmedling avsåg en bostadsrätt om 1 rum och kök på 30 kvadratmeter. Mot bakgrund av bostadsrättens skick och läge samt tidigare försäljningar i området bedömdes marknadsvärdet till 1 550 000 kr plus minus 100 000 kr (annonserat pris 1 550 000 kr, FMN:s anm.).

Mäklare X har även anfört följande.

Begreppet lockpris är inte reglerat i lag och det saknas vägledande praxis om vad som utgör ett lockpris. I förarbetena till den nya fastighetsmäklarlagen anges att med lockpris brukar menas att ett förmedlingsobjekt i marknadsföringen bjuds ut till ett pris som väsentligen avviker från det bedömda marknadsvärdet eller som ligger väsentligt under det som säljaren är beredd att acceptera (prop. 2010/11:15 s.33). Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut om marknadsföring av pris eller lockpris hänfört sig till definitionen ”pris som väsentligt avviker från vad som bedöms som det marknadsmässiga priset” (jfr t.ex. FMN 2005-09-28:1, 2, 3, 2005-06-15:1, 2010-02-24:6, 2010-05-26:10 och 2010-11-24:7).

Vad som faktiskt krävs för att ett pris skall avvika ”väsentligt” är inte kommenterat i lagförarbeten eller i övrigt från Fastighetsmäklarnämnden. Ett försäljningspris som väsentligen överstiger utgångspriset kan inte enskilt läggas till grund för bedömningen att utgångspriset varit satt för lågt i förhållande till det bedömda marknadsvärdet. En bedömning av samtliga omständigheter måste göras vid varje enskilt fall. Försäljningspriset påverkas av en rad faktorer, såsom vilken tid som förflutit mellan annonsering och försäljning, oväntade prisuppgångar och visat intresse (jfr FMN 2010-11-24:7).

Ovanstående redogörelse för de 15 bostäder han haft i uppdrag att förmedla mellan den 10 juli 2009 och den 30 april 2010 visar att hans angivna utgångspriser har varit överensstämmande med ett försiktigt bedömt marknadsvärde, vilket är i linje med Mäklarsamfundets rekommendation. Ingen av de förmedlade objekten har marknadsförts till ett utgångspris som väsentligt avvikit från det bedömda marknadsvärdet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed, vilket bland annat innebär att fastighetsmäklaren har att följa även annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande. Mäklaren skall vidare tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Vid marknadsföring av sina förmedlingsobjekt har en fastighetsmäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objektet. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på sina objekt som avviker från det som mäklaren själv bedömt som marknadsvärdet är det vilseledande. En

2011-05-25:10

sådan prissättning i marknadsföringen innebär att fastighetsmäklaren åsidosätter såväl sin omsorgsplikt som god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarnämnden har granskat handlingar i 15 avslutade förmedlingsuppdrag. Mäklare X har i yttrande angett det av honom bedömda marknadsvärdet för respektive objekt. I sju förmedlingar har mäklare X marknadsfört objekten med det av honom bedömda marknadsvärdet. Mäklare X har emellertid marknadsfört åtta objekt till ett pris som understiger inte bara vad slutpriset blev utan också det av honom bedömda marknadsvärdet. Mäklare X har således i dessa förmedlingar marknadsfört objekt till pris som avviker från det av honom bedömda marknadsvärdet och därmed åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

2011-05-25:11

2011-05-25:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens omsorgs- och upplysningsplikt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har omfattande kritik riktats mot mäklare Xs sätt att hantera två förmedlingsuppdrag i vilka anmälarna först fick en bostadsrätt upplåten på sig och sedan sålt densamma, allt via mäklare X. Anmälarna gör bland annat gällande att mäklare X varken överlämnat bostadsrättsföreningens stadgar till dem före förvärvet eller försett dem med den ekonomiska planen.

Mäklare X har genom ombud tillbakavisat all anmälarnas kritik utom såvitt avser frågan om han överlämnat bostadsrättsföreningens stadgar till anmälarna varvid han anfört bland annat följande.

Föreningens stadgar har hållits tillgänglig för envar samt även anmälarna genom hänvisning till hans hemsida. Det är emellertid korrekt att han inte fysiskt överlämnat eller hållit föreningens stadgar tillgängliga i samband med aktuell förmedling.

Vad angår den ekonomiska planen har han anfört att den varit tillgänglig vid visningen av lägenheten och funnits tillgänglig via hemsidan.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Mäklare X har hållit bostadsrättsföreningens stadgar tillgängliga på sin hemsida. Detta är inte tillräckligt. Det har ålegat honom att före upplåtelsen överlämna dessa till anmälarna för att därigenom ge dem möjlighet att undersöka de villkor som gällde för föreningen. Att så inte skett motiverar en varning.

Vad gäller den ekonomiska planen har mäklare X enligt egen uppgift hållit den tillgänglig vid visning och på sin hemsida. Dessa åtgärder kan inte anses tillräckliga. Det har enligt Fastighetsmäklarnämnden ålegat honom att försäkra sig att köparna för upplåtelsen tagit del av den ekonomiska planen. Även denna förseelse renderar en varning.

2011-05-25:11

Övrigt

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

2011-05-25:12

2011-05-25:12

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X avregistrerades av Fastighetsmäklarnämnden den 23 augusti 2006 på grund av att han vid upprepade tillfällen befunnits skyldig till brottslig gärning, att han underlåtit att betala årsavgiften i tid, att han ignorerat nämndens förelägganden och inte löst ut rekommenderade försändelser från nämnden och därigenom undandragit sig en granskning av hans verksamhet som fastighetsmäklare.

Mäklare X blev åter registrerad som fastighetsmäklare med fullständig registrering den 18 december 2009. Vi utredningen av om mäklare X uppfyllde de legala förutsättningarna för att kunna registreras som fastighetsmäklare framkom att han hade ett antal betalningsförelägganden. Fastighetsmäklarnämnden fann ändå vid en sammantagen bedömning att mäklare X, som genomgått viss fortbildning enligt nämndens förslag, kunde anses uppfylla kraven för att åter kunna bli registrerad som fastighetsmäklare med fullständig registrering och biföll hans ansökan om att registreras som fastighetsmäklare. Nämnden antecknade i beslutet att den avsåg att under hösten 2010 göra en efterkontroll av mäklare Xs verksamhet.

I enlighet med beslutet av den 18 december 2009 och i anledning av att det vid kontroll med Kronofogdemyndigheten visat sig att mäklare X restförts för skulder i såväl allmänna som enskilda mål överstigande 10 000 kr fattade Fastighetsmäklarnämnden den 10 januari 2011 beslut att inleda ett tillsynsärende. Vid förnyad kontroll med Kronofogdemyndigheten har det visat sig att mäklare X restförts för anseende skulder i såväl allmänna som enskilda mål om 1 822 873 kr.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och till sitt yttrande fogat dokument av vilka bland annat framgår att han gjort delbetalningar av vissa av skulderna med följd att respektive borgenärer återkallat sina ärenden hos Kronofogdemyndigheten. Mäklare X har även inkommit med kopia av omprövningsbeslut från Skatteverket som visar att Skatteverkets tidigare beslut att skönstaxera mäklare X omprövats. Till yttrandet har även ingetts kopia av skuldsaldo hos Skatteverket av vilket framgår att mäklare Xs aktuella saldo hos Skatteverket uppgår till + 24 655 kr. Mäklare X har per den 25 maj 2011 restförda skulder i såväl allmänna som enskilda mål om 109 610 kr.

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

2011-05-25:12

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 § fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §.

Mäklare X har enligt Fastighetsmäklarnämndens mening upprepat visat prov på misskötsel av ekonomiska åtaganden med följd att han regelbundet restförts för skulder i såväl allmänna som enskilda mål. För närvarande är mäklare X restförd för skulder i såväl allmänna som enskilda mål till ett belopp överstigande 109 610 kr.

Det förhållandet att mäklare X tidigare avregistrerats på grund av flera omständigheter av allvarligt slag och att han fortsatt visat prov på att han inte kan hantera sina ekonomiska åtaganden med följd att han under flera år restförts för betydande skulder i såväl enskilda som allmänna mål gör att Fastighetsmäklarnämnden ifrågasätter mäklare X redbarhet och lämplighet som fastighetsmäklare. Mot bakgrund av att han kommit överens med sina borgenärer om avbetalningsplaner och att han visat sig förmögen att hantera större delen av sina skulder finner nämnden att den kan stanna vid varning.

Fastighetsmäklarnämnden avser att även framöver kontrollera mäklare Xs skuldsättning.

2011-05-25:13

2011-05-25:13

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om s.k. lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en spekulant riktat kritik mot mäklare X. Anmälaren har uppgivit bland annat att mäklare X använt sig av s.k. lockpris i marknadsföringen av ett förmedlingsobjekt.

Anmälan

Han var inbegripen i en budgivning på en lägenhet som utannonserades till ett pris om 1 695 000. Han anser att mäklaren bjudit ut lägenheten till ett lockpris. Anledningen till detta är att han till slut stod som ensam spekulant med högsta bud på 1 860 000 kr. När mäklaren kontaktade honom berättade han att säljaren vägrade att sälja för mindre än 2 300 000 kr. Han reagerade på att mäklaren marknadsfört lägenheten med budstart på 1 695 000 kr medan säljaren vägrar sälja för mindre än 2 300 000 kr, alltså 605 000 kr mer än budstart.

Mäklaren

Mäklare X har genom ombud anfört bland annat följande.

Han fick den 23 februari 2011 i uppdrag att förmedla en bostadsrätt om två rum och kök på 78 kvm. Bostaden var en nyproduktion från 2009 och det var endast säljarna som hade bott i bostaden sedan den färdigställdes. Han bedömde det marknadsmässiga värdet av bostaden vara ca 2 100 000 kr +/-200 000 kr. Hans bedömning baserades på kännedom om vad andra bostadsrätter i området sålts för samt bostadens skick, läge, avgift, yta och disposition m.m. Han ansåg att det var ett svårbedömt objekt eftersom det var en nyproduktion och den därför inte var jämförbar med andra bostadsrätter i området. Bostaden var i gott skick men låg på första våningen i fastigheten med insyn från fastigheten mitt emot samt hade en hög avgift. Det fanns ingen information från föreningen att tillgå avseende vad andra bostadsrätter i föreningen sålts för. På grund av det sattes utgångspriset utifrån ett försiktigt bedömt marknadsvärde till 1 695 000 kr.

Säljarna och han var överens om utgångspriset. Det fanns inget uttalat pris som säljarna inte var beredda att acceptera, men säljarna meddelade att deras förhoppning var att få mer än 2 300 000 kr för bostaden. Han ansåg att det var alltför optimistiskt på den rådande marknaden och sade till säljarna att han inte trodde att det var ett realistiskt försäljningspris. Den 10, 13 och 14 mars 2011 var det visning. Sammanlagt kom det endast sex sällskap på visningarna. Två spekulanter lade bud. Sedan en av dem hoppat av hade anmälaren det högsta budet på 1 860 000 kr. Säljarna uppgav då att de inte var beredda att sälja till det priset.

Begreppet lockpris är inte reglerat i lag och det saknas vägledande praxis om vad som utgör ett lockpris. I förarbetena till den nya fastighetsmäklarlagen anges att med lockpris brukar menas att ett förmedlingsobjekt i marknadsföringen bjuds ut till ett pris som väsentligen

2011-05-25:13

avviker från det bedömda marknadsvärdet eller som ligger väsentligt under det som säljaren är beredd att acceptera. Fastighetsmäklarnämnden har i beslut rörande marknadsföring av pris eller lockpris hänfört sig till definitionen ”pris som väsentligt avviker från vad som bedöms som det marknadsmässiga priset”.

När en säljare marknadsför sin bostad till försäljning är han aldrig bunden av att sälja eller sälja till just den spekulant som lagt det vinnande budet. Ett utgångspris motsvarar oftast vad en säljare i sämsta fall kan tänka sig att acceptera om inget högre pris erhålls. Vad en säljare däremot hoppas att hans bostad skall säljas för är en helt annan sak. När det visar sig att ett marknadsfört objekt endast tilldrar sig ett lågt antal spekulanter står det naturligtvis säljaren fritt att välja att sälja vid ett senare tillfälle för att få en bättre bild av vad marknaden är beredd att betala och förhoppningsvis få ett högre försäljningspris.

Bostaden tilldrog sig endast ett lågt intresse. På grund av det bestämde sig säljarna för att avvakta och se om det fanns möjlighet att vid ett senare tillfälle få ett högre pris för bostaden. Det har stått säljarna fritt att göra så. Säljarnas förhoppning om att bostaden skulle säljas för ett högre pris än vad de var beredda att acceptera kan inte läggas mäklaren till last. Bostaden såldes aldrig. När säljarna beslutade sig för att avvakta med försäljningen låg det högsta budet på 1 860 000 kr, dvs. i linje med vad han angivit som utgångspris och ett försiktigt bedömt marknadsvärde. Han har således inte marknadsfört bostaden till ett pris som väsentligen avviker från det bedömda marknadsvärdet eller som ligger väsentligt under det som säljarna var beredda att acceptera. Han har därför inte agerat i strid med god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed vilket bland annat innebär att fastighetsmäklaren har ett ansvar att följa även annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande. Mäklaren skall vidare tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Vid marknadsföringen av sina förmedlingsobjekt har en fastighetsmäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objekten. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på sina objekt som avviker från det som mäklaren själv bedömt som marknadsvärdet är det vilseledande. En sådan prissättning i marknadsföringen innebär att fastighetsmäklaren åsidosätter såväl sin omsorgsplikt som god fastighetsmäklarsed.

Mäklare X har i den kritiserade förmedlingen marknadsfört den aktuella bostadsrätten till ett utgångspris som understiger det av honom bedömda marknadsvärdet. Han har därmed åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

2011-05-25:14

2011-05-25:14

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en säljare av en andelsrätt i en bostadsförening riktat kritik mot mäklare X. Anmälaren har uppgivit att mäklare X marknadsfört bostaden med en felaktig uppgift om boarea.

Anmälan

Mäklare X har i marknadsföringen av hans bostad angivit att boarean var 55 kvm istället för den av honom uppgivna 53 kvm. I samband med att mäklare X erhöll förmedlingsuppdraget fick hon uppgift om att bostadens boarea var 53 kvm. Hon kontaktade ordföranden i bostadsföreningen som i sitt skriftliga svar uppgav att lägenhetens yta var ca 55 kvm. Hon kontaktade honom igen och berättade om föreningens uppgift. Han vidhöll att han ansåg att 53 kvm var den korrekta boarean och godtog inte att hon skulle marknadsföra bostaden med uppgift om 55 kvm boarea. Trots detta angav mäklare X i marknadsföringen på Hemnet, i annons i tidningen och i objektbeskrivningen att boarean var 55 kvm.

Efter tillträdet lät köparen kontrollmäta bostadens boarea som visade sig vara 53 kvm.

Mäklaren

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Vid intaget av lägenheten uppgav säljaren att lägenheten var 53 kvm. Hon kontaktade föreningen och fick uppgift om att bostaden var 55 kvm. Då denna uppgift inte stämde med uppgiften säljaren lämnat ringde hon till säljaren och berättade om vad föreningen sagt. Säljaren sade då att det borde stämma eftersom det varit tal om att en del lägenheter har mätts upp. Säljaren har granskat och undertecknat objektsbeskrivningen där uppgiften om boarea anges till ca 55 kvm. I objektsbeskrivningen påpekas dessutom att boarean kan vara felaktig varför köparen uppmanas att göra en uppmätning om arean var av betydelse för köparen.

Handlingar i ärendet

I objektsbeskrivningen anges följande under rubriken storlek.

2 rum och kök. Boarea ca 55 m².

Uppgift angående boarean är baserad på säljarens uppgifter samt kontrollerad med föreningen. Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

I ett brev till mäklare X uppger anmälaren att han inte närmare ifrågasatt den nya uppgiften eftersom han i samband med årsmöte i föreningen hört att eventuellt nya normer skulle

2011-05-25:14

komma att gälla för uppmätning av lägenhetsytor och att han tog för givet att uppgiften var riktig.

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.

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

Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut uttalat att vid förmedling av en bostadsrätt skall uppgift om lägenhetens boarea anges i objektsbeskrivning (2001-10-24:1 i FMN:s årsbok för 2001).

Fastighetsmäklarnämnden har vidare uttalat att om det finns flera uppgifter om boarea och det inte går att fastställa vilken som är den korrekta skall mäklaren redovisa samtliga uppgifter eller på annat sätt tydligt klargöra att det finns andra uppgifter än de som angivits i objektsbeskrivningen (se 2005-03-16:7 i FMN:s årsbok för 2005).

Av utredningen framgår att mäklare X tidigt i förmedlingsuppdraget erhållit en uppgift från säljaren om att boarean i den aktuella andelsrätten var 53 kvm. Hon har därefter från föreningen erhållit en divergerande uppgift om ca 55 kvm som sedermera legat till grund för uppgiften om boarea i annonsering och objektsbeskrivning. Det strider mot god fastighetsmäklarsed att i objektsbeskrivningen inte redovisa att det funnits olika uppgifter om boarea.

Med hänsyn till att den uppgift som mäklare X inhämtat från föreningen synes ha godtagits av säljaren i och med att denne signerat objektsbeskrivningen liksom att hon i objektsbeskrivningen angett att uppgiften kan vara fel och uppmanat köpare att själva göra en uppmätning finner Fastighetsmäklarnämnden att förseelsen kan anses som ringa och påföljd underlåtas.

Ärendet skall avskrivas från vidare handläggning.

Ordföranden och en ledamot anmäler skiljaktig mening och anför följande.

Enligt stadgad praxis skall en fastighetsmäklare, om det finns flera uppgifter om boarea och det inte går att fastställa vilken som är den korrekta, redovisa samtliga uppgifter eller på annat sätt tydligt klargöra att det finns andra uppgifter än de som angivits i objektsbeskrivningen. Det har mäklare X underlåtit att göra. Den omständigheten att mäklare X i objektsbeskrivningen angett att uppgiften om boarea kunde vara fel och skrivit in en uppmaning till köparen att själv mäta ytan fråntar henne inte skyldigheten att redovisa att det funnit olika uppgifter om boarean. Mäklare X skall därför meddelas varning.

2011-06-22:1

2011-06-22:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Anmälan

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X för hans agerande i samband med förmedlingen av en lägenhet med ett utgångspris om 1 195 000 kr. Anmälaren uppger att det i samband med förmedlingen visat sig att säljaren inte skulle komma att sälja lägenheten för mindre än 1 900 000 kr. Detta medför en ökning av utgångspriset med 59 procent. Med anledning härav anser anmälaren att mäklare X gått ut med ett så kallat lockpris.

Fastighetsmäklarnämndens särskilda granskning

Fastighetsmäklarnämnden beslutade i april 2010 att särskilt utreda anmälningar beträffande lockpriser. Mäklare X har därför förelagts att till nämnden ge in en förteckning över samtliga avslutade förmedlingsuppdrag för perioden 1 maj 2009 - 30 april 2010. Nämnden har därefter begärt in och granskat, uppdragsavtal, marknadsföringsmaterial och överlåtelseavtal samt budgivningslistor i de förmedlingar som mäklare X angett att han avslutat under perioden. Fastighetsmäklarnämnden har granskat handlingar i 22 avslutade förmedlingsuppdrag. I dessa har i ett fall den procentuella skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling uppgått till 42 procent, i fem fall till 30 - 34 procent, i fyra fall till 25 – 28 procent, i fyra fall till 20 – 24 procent, i fyra fall till 17 – 19 procent och i övriga fyra fall har den procentuella skillnaden varierat mellan två procent och elva procent.

Mäklaren

Fastighetsmäklarnämndens särskilda granskning

I de förmedlingar där avvikelser mellan utgångspris och försäljningspriset varit mellan 20.-42 procent har mäklare X anfört följande om sina överväganden avseende utgångspriset.

Objekt 1 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 20 procent)

Lägenheten är belägen i ett gårdshus med insyn samt med omfattande renoveringsbehov. Bostadsrättsföreningen där lägenheten är belägen var nyligen ombildad utan någon som helst ekonomisk historik.

Objekt 2 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 42 procent)

Lägenheten var belägen på tredje våningen utan hiss. Fastigheten där lägenheten finns genomgick omfattande renoveringar vilket skulle följas av ytterligare åtgärder framöver. Det fanns inte någon balkong eller eldstad. Förmedlingen ägde rum under juli månad då marknaden var svagare än övriga delar av året på grund av semester m.m.

Objekt 3 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 27 procent)

Lägenheten ägdes av ett dödsbo och var i ytterst dåligt skick med omfattande renoveringsbehov som var både uppenbara och kostsamma. Vidare hade lägenheten skador av omfattande

2011-06-22:1

rökning som upplevdes mycket starkt och inverkade menligt på attraktionskraften samt det bedömda marknadsvärdet avseende lägenheten.

Objekt 4 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 20 procent)

Lägenheten hade förmedlats utan något större intresse oaktat ett stort antal visningar. Det var först under september månad som ett antal budgivare anmälde sitt intresse vilket fick priset att stiga i förhållande till det bedömda samt begärda utgångspriset.

Objekt 5 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 32 procent)

Lägenheten var i dåligt skick utan några värdehöjande attribut som t.ex. eldstad. Därutöver hade lägenheten, som var belägen högst upp i fastigheten, inte tillgång till hiss och det fanns vidare ett mindre badrum som var beläget i två gamla garderober som byggts om vilket han bedömde som negativt.

Objekt 6 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 30 procent)

Lägenheten hade stor insyn då den låg på en halv trappa på en bakgata. Det hade även förekommit ett stort antal byggnadsarbeten vid tillfället som påverkade fastigheten och lägenheten negativt. Därutöver var lägenheten på grund av sitt läge mörk och föreningen hade en relativt hög månadsavgift.

Objekt 7 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 24 procent)

Lägenheten hade en mycket udda planlösning och kunde inte anses vara yteffektiv. Därutöver hade lägenheten relativt stor negativ påverkan av omfattande biltrafik. Detta tillsammans med en störande fläkt, vid vistelse på lägenhetens balkong, jämte att det var en relativt nybildad förening med oklar ekonomi låg till grund för hans bedömning.

Objekt 8 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 31 procent)

Lägenheten hade dålig standard och omfattande renoveringsbehov, främst i lägenhetens kök. Detta tillsammans med att han ansåg lägenheten var att anse som mörk låg till grund för hans överväganden.

Objekt 9 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 28 procent)

Lägenheten var väldigt dåligt disponerad med alltför stor hall i förhållande till lägenheten i övrigt. Lägenheten var vidare ytterst mörk på grund av alltför få fönster samt dåligt underhållen av säljaren.

Objekt 10 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 34 procent)

Lägenheten hade en hög månadsavgift som påverkade bedömningen av utgångspriset.

Objekt 11 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 23 procent)

Lägenheten hade ett relativt ogynnsamt läge på första våningen med omfattande insyn. Detta tillsammans med ett renoveringsbehov av badrummet påverkade hans bedömning.

Objekt 12 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 28 procent)

Lägenheten var ”en ombyggd ett till en två” med en udda planlösning där köket var placerat i lägenhetens hall vilket inte var optimalt.

2011-06-22:1

Objekt 13 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 25 procent)

Lägenheten hade en hög avgift med renoveringsbehov av lägenhetens badrum samt kök. Det fanns inga värdehöjande attribut såsom eldstäder vilket påverkade hans bedömning.

Objekt 14 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 30 procent)

Föreningen var uppdragsgivare och lägenheten var i ytterst dåligt skick med omfattande renoveringsbehov. Lägenheten hade inte tillgång till en riktig dusch och hade även betydande insyn.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Den särskilda granskningen

Det förhållande att den slutliga köpeskillingen i 14 av 22 fall väsentligt överstiger utgångspriset kan inte förklaras på annat sätt än att mäklare X systematiskt använder sig av så kallade lockpriser. Omständigheterna i enskilda fall kan visserligen vara sådana att en mäklare saknar möjlighet att närmare förutse den slutliga köpeskillingen men nämnden finner att de omständigheter som mäklare X anfört inte medfört att denne saknat möjlighet att närmare förutse den slutliga köpeskillingen för de objekt han förmedlat.

Vid sådant förhållande finner fastighetsmäklarnämnden att mäklare X genom att i en betydande omfattning ange utgångspriser som väsentligt avviker från köpeskillingen åsidosatt såväl omsorgsplikten som god fastighetsmäklarsed. För detta skall han meddelas varning.

2011-06-22:2

2011-06-22:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I Dagens Nyheter uppmärksammas under januari månad 2010 att banken A samarbetar med fastighetsmäklarföretag genom att betala ersättning till företag, vars fastighetsmäklare förmedlar bolånekunder till banken A. Artiklarna framhåller förekomsten av liknande upplägg även hos andra kreditinstitut. I artiklarna omnämns elva mäklarföretag som ägs av eller samarbetar med bank eller försäkringsbolag. Av mäklarföretaget As webbplats framgick i februari 2010 att företaget hade ett samarbete med banken B.

En verksamhet som innebär att fastighetsmäklaren uppbär ersättning för förmedling av exempelvis bolån kan vara förtroenderubbande och således förbjuden. I anledning av uppgifterna i tidningsartiklarna beslutade Fastighetsmäklarnämnden att granska två slumpvis utvalda fastighetsmäklare i vart och ett av de elva omnämnda mäklarföretagen.

Såsom anställd på mäklarföretaget A har mäklare X tillfrågats bland annat om hur han arbetar med eventuell förmedling av bolån, vem som är mottagare av den ersättning som i förekommande fall erhålles för förmedlat bolån och om han erhåller någon direkt eller indirekt förmån i anledning av att eventuell ersättning utgår till hans arbetsgivare.

Han har även tillfrågats om han på uppdrag av banker utför värderingar av bostäder.

Mäklare X har i yttranden förnekat att han får någon ersättning eller förmån för att han förmedlar bankkontakter till kunder. Han har uppgett att han förmedlar kontakter till banken B men även till andra banker genom att hjälpa till med en första kontakt främst för de spekulanter som inte har ett lånelöfte och som är intresserade att lägga ett bud. Han uppmanar även spekulanter att höra sig för med olika banker för att få det bästa villkoret som passar dem. Han får ingen ersättning eller förmån för att förmedla kontakten, varken från mäklarföretaget eller från bankerna. Han har heller inte fått någon ersättning för de värderingar som banken C vid några tillfällen har begärt som ett underlag för köparens lån. Ett fåtal gånger har han fått värderingsuppdrag av banken C och banken D utan samband med förmedlingsuppdrag. Någon ersättning har då inte utgått. Vidare har han utfört värderingsuppdrag åt företaget B. I de fallen har han fakturerat den utförda tjänsten.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Inledningsvis kan konstateras att mäklarföretaget A inte står under Fastighetsmäklarnämndens tillsyn. Det är därför endast mäklare X som är föremål för nämndens tillsyn i detta ärende.

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

2011-06-22:2

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

De bindningar som uppstått mellan fastighetsmäklare och banker eller finansbolag uppmärksammades redan i förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14 s. 46-47). Det anføres bl.a. att banker och finansbolag, som ägnar sig åt bostadsfinansiering, i betydande omfattning har träffat avtal med mäklare om ersättning för förmedling av lån till köpare eller erbjudit mäklare sådan ersättning och att olika ersättningsformer förekommer. I propositionen anføres att det inte råder något tvivel om att det för en mäklare som har ett eget ekonomiskt intresse av att förmedla en viss kreditgivares lån uppstår betydande trovärdighetsproblem vad gäller förmågan att sköta anförtrodda uppdrag utan att förmedlingsarbetet påverkas av ovidkommande hänsyn. Detta gäller särskilt om den ersättning mäklaren får är hög. Det illustreras på följande sätt. För det första får det anses ligga i mäklarens omsorgsplikt att han, i arbetet med att anvisa köparen en lämplig finansiering av köpet, har att verka för att köparen får låna på bästa möjliga villkor. Den mäklare som får särskild ersättning för att hänvisa köpare till att finansiera fastighetsköpet hos en viss kreditgivare har anledning att räkna med att hans vilja att föreslå andra finansieringsalternativ sätts i fråga. Att en mäklare får särskild ersättning för att förmedla en viss kreditgivares lån måste bedömas stå klart i strid med god fastighetsmäklarsed, anføres det slutligen i propositionen.

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

Mot mäklare Xs bestridande är det inte visat att han ägnat sig åt förtroenderubbande verksamhet. Fastighetsmäklarnämnden saknar därmed belägg för att mäklare X har agerat i strid med fastighetsmäklarlagen. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2011-06-22:3

2011-06-22:3

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I Dagens Nyheter uppmärksammades under januari månad 2010 att banken A samarbetar med fastighetsmäklarföretag genom att betala ersättning till företag, vars fastighetsmäklare förmedlar bolånekunder till banken A. Artiklarna framhåller förekomsten av liknande upplägg även hos andra kreditinstitut. I artiklarna omnämns elva mäklarföretag som ägs av eller samarbetar med bank eller försäkringsbolag. Av mäklarföretaget As webbplats framgick i februari 2010 att företaget hade ett samarbete med banken B.

En verksamhet som innebär att fastighetsmäklaren uppbär ersättning för förmedling av exempelvis bolån kan vara förtroenderubbande och således förbjuden. I anledning av uppgifterna i tidningsartiklarna beslutade Fastighetsmäklarnämnden att granska två slumpvis utvalda fastighetsmäklare i vart och ett av de elva omnämnda mäklarföretagen.

Såsom anställd på mäklarföretaget A har mäklare X tillfrågats bland annat om hur hon arbetar med eventuell förmedling av bolån, vem som är mottagare av den ersättning som i förekommande fall erhålles för förmedlat bolån och om hon erhåller någon direkt eller indirekt förmån i anledning av att eventuell ersättning utgår till hennes arbetsgivare. Mäklare X har yttrat sig i ärendet. I anledning av att hon vidgått att det finns ett samarbete mellan mäklarföretaget och banker och försäkringsbolag har hon även tillfrågats om hur överenskommelsen om samarbete ser ut. Hon har bland annat uppgett att hon erbjuder sina kunder hjälp med t. ex. lånelöfte. Hon gör det genom att lämna information om vilka banker och försäkringsbolag som de har ett samarbete med. Varken hon själv eller mäklarföretaget A får dock annan förmån eller ersättning än gott renommé. Den ersättning hon får utgörs av bruttolön från hennes arbetsgivare. Vidare har hon uppgett att hon under ärendets gång kommit att byta anställning och att hon därefter inte haft möjlighet att få kunskap om hur samarbetet med banken B ser ut.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Inledningsvis kan konstateras att mäklarföretaget A inte står under Fastighetsmäklarnämndens tillsyn. Det är därför endast mäklare X som är föremål för nämndens tillsyn i detta ärende.

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

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

De bindningar som uppstått mellan fastighetsmäklare och banker eller finansbolag uppmärksammades redan i förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14 s. 46-47). Det

2011-06-22:3

anförs bl.a. att banker och finansbolag, som ägnar sig åt bostadsfinansiering, i betydande omfattning har träffat avtal med mäklare om ersättning för förmedling av lån till köpare eller erbjudit mäklare sådan ersättning och att olika ersättningsformer förekommer. I propositionen anförs att det inte råder något tvivel om att det för en mäklare som har ett eget ekonomiskt intresse av att förmedla en viss kreditgivares lån uppstår betydande trovärdighetsproblem vad gäller förmågan att sköta anförtrodda uppdrag utan att förmedlingsarbetet påverkas av ovidkommande hänsyn. Detta gäller särskilt om den ersättning mäklaren får är hög. Det illustreras på följande sätt. För det första får det anses ligga i mäklarens omsorgsplikt att han, i arbetet med att anvisa köparen en lämplig finansiering av köpet, har att verka för att köparen får låna på bästa möjliga villkor. Den mäklare som får särskild ersättning för att hänvisa köpare till att finansiera fastighetsköpet hos en viss kreditgivare har anledning att räkna med att hans vilja att föreslå andra finansieringsalternativ sätts i fråga. Att en mäklare får särskild ersättning för att förmedla en viss kreditgivares lån måste bedömas stå klart i strid med god fastighetsmäklarsed, anförs det slutligen i propositionen.

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

Mäklare X har uppgett att hon inte känner till hur överenskommelsen om samarbete ser ut mellan mäklarföretaget A och banken B och hon har förnekat att hon erhållit någon ersättning för att förmedla kontakt med bolåneinstitut.

I ärendet har inte framkommit något förhållande som ger Fastighetsmäklarnämnden belägg för att mäklare X har agerat på så sätt att hon kan anses ha brutit mot fastighetsmäklarlagen. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2011-06-22:4

2011-06-22:4

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I Dagens Nyheter uppmärksammades under januari månad 2010 att banken A samarbetar med fastighetsmäklarföretag genom att betala ersättning till företag vars fastighetsmäklare förmedlar bolånekunder till banken A. Artiklarna framhåller förekomsten av liknande upplägg även hos andra kreditinstitut. I artiklarna omnämns elva mäklarföretag som ägs av eller samarbetar med bank eller försäkringsbolag. Av mäklarföretaget As webbplats framgick i februari 2010 att företaget hade ett samarbete med banken B avseende bolån.

En verksamhet som innebär att fastighetsmäklaren uppbär ersättning för förmedling av exempelvis bolån kan vara förtroenderubbande och således förbjuden. I anledning av uppgifterna i tidningsartiklarna beslutade Fastighetsmäklarnämnden att granska två slumpvis utvalda fastighetsmäklare i vart och ett av de elva omnämnda mäklarföretagen.

Såsom anställd på mäklarföretaget A har mäklare X tillfrågats bland annat om hur hon arbetar med eventuell förmedling av bolån, vem som är mottagare av den ersättning som i förekommande fall erhålles för förmedlat bolån och om hon erhåller någon direkt eller indirekt förmån i anledning av att eventuell ersättning utgår till hennes arbetsgivare. Hon har även tillfrågats om hon på uppdrag av banker utför värderingar av bostäder.

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

Till kunder som saknar lånelöfte erbjuder hon kontakt med några av de banker som mäklarföretaget A samarbetar med. Det innebär att hon rekommenderar och lämnar kontaktuppgifter och direktnummer till olika handläggare på stadens banker. För uppdragsgivare som är intresserade av en överlåtelseförsäkring skickar hon genom mäklarsystemet Capitex en anmälan och kunden får sedan en offert direkt från C/W att ta ställning till. Hon förmedlar själva bolån och hon får ingen ersättning för den förmedlade kontakten mellan kunder och banker/försäkringsbolag.

I fråga om utförda värderingar har hon uppgett att hon som fastighetsmäklare utför värderingar. Uppdragsgivaren kan vara privatperson, juridisk person eller en bank. Dessa uppdrag tar hon betalt för till skillnad mot så kallade fria värderingar som hon utför som ett led i att skaffa sig nya förmedlingsuppdrag. Köparens bank kräver ibland en värdering inför tillträdet. Bankerna betalar inte för denna värdering. Mer sällan händer det att en bank vill ha en värdering utanför ett förmedlingsuppdrag. För sådana värderingar faktureras banken.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Inledningsvis kan konstateras att mäklarföretaget A inte står under Fastighetsmäklarnämndens tillsyn. Det är därför endast mäklare X som är föremål för nämndens tillsyn i detta ärende.

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

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

De bindningar som uppstått mellan fastighetsmäklare och banker eller finansbolag uppmärksammades redan i förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14 s. 46-47). Det anförts bl.a. att banker och finansbolag, som ägnar sig åt bostadsfinansiering, i betydande omfattning har träffat avtal med mäklare om ersättning för förmedling av lån till köpare eller erbjudit mäklare sådan ersättning och att olika ersättningsformer förekommer. I propositionen anförts att det inte råder något tvivel om att det för en mäklare som har ett eget ekonomiskt intresse av att förmedla en viss kreditgivares lån uppstår betydande trovärdighetsproblem vad gäller förmågan att sköta anförtrodda uppdrag utan att förmedlingsarbetet påverkas av ovidkommande hänsyn. Detta gäller särskilt om den ersättning mäklaren får är hög. Det illustreras på följande sätt. För det första får det anses ligga i mäklarens omsorgsplikt att han, i arbetet med att anvisa köparen en lämplig finansiering av köpet, har att verka för att köparen får låna på bästa möjliga villkor. Den mäklare som får särskild ersättning för att hänvisa köpare till att finansiera fastighetsköpet hos en viss kreditgivare har anledning att räkna med att hans vilja att föreslå andra finansieringsalternativ sätts i fråga. Att en mäklare får särskild ersättning för att förmedla en viss kreditgivares lån måste bedömas stå klart i strid med god fastighetsmäklarsed, anfördes det slutligen i propositionen.

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

Mot mäklare Xs bestridande är det inte visat att hon ägnat sig åt förtroenderubbande verksamhet. Fastighetsmäklarnämnden saknar därmed belägg för att mäklare Xs har agerat i strid med fastighetsmäklarlagen. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2011-06-22:5

2011-06-22:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om ansvar för uppgifter i objektsbeskrivning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X har förmedlat en bostadsrätt i november 2010. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har han kritiserats för att ha marknadsfört bostaden med en felaktig uppgift om boarea.

Anmälan

I huset finns 18 lägenheter som alla är lika stora. Boarean som är 27 kvm är uppmätt och fastställd av föreningen. På webben har mäklaren påstått att den aktuella lägenheten är 32 kvm. Att den egentligen bara är 27 kvm råder det inga tvivel om då detta alltid varit föreningens uppgift. Lägenheten ifråga såldes förra gången så sent som i juni 2010 och då med uppgiften att den var 27 kvm.

Mäklaren

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Det uppstod två problem vid förmedlingen av den aktuella lägenheten. Det ena var storleken på lägenheten. Av säljarens köpeavtal framgick att lägenheten var 27 kvm. Kundtjänst på S uppgav att boarean var 32 kvm. Bostadsrättsföreningen hade samma uppgift 32 kvm. Då det fanns två uppgifter gjordes en dubbelkontroll mot S som svarade att de inte kunde se att boarean varit på 27 kvm utan att den låg på 32 kvm.

På frågan om vilken information mäklare X lämnat till köparen och andra spekulanter avseende den aktuella lägenhetens boarea har han svarat att han hela tiden har marknadsfört lägenheten som 32 kvm. Enda uppgiften där 27 kvm förekommer är ju i det kontrakt som säljaren hade som köpare. Att det står fel i det avtalet har inte föranlett honom att kommentera detta till någon. Vidare har mäklare X uppgett att han är medveten om att om det förekommer två areauppgifter skall dessa framhållas. I detta ärende har han kunnat konstatera att uppgiften 27 kvm är fel. Av den anledningen är den uppgiften inte angiven någonstans.

Handlingar i ärendet

I objektsbeskrivningen anges följande under rubriken Boarea/Biarea.

Boarea ca 32 kvm. enligt ekonomisk förvaltare.

Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen

2011-06-22:5

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut uttalat att vid förmedling av en bostadsrätt skall uppgift om lägenhetens boarea anges i objektsbeskrivningen (2001-10-24:1 i FMN:s årsbok för 2001).

Fastighetsmäklarnämnden har vidare uttalat att om det finns flera uppgifter om boarea och det inte går att fastställa vilken som är den korrekta skall mäklaren redovisa samtliga uppgifter eller på annat sätt tydligt klargöra att det finns andra uppgifter än de som angivits i objektsbeskrivningen (se 2005-03-16:7 i FMN:s årsbok för 2005).

Av utredningen i nu aktuellt ärende framgår att mäklare X i förmedlingsuppdraget fått uppgift från säljaren att boarean var 27 kvm. Han har därefter fått en annan uppgift om 32 kvm från den ekonomiska förvaltaren. I annonsering och i objektsbeskrivningen har mäklare X emellertid enbart använt sig av den senare uppgiften om 32 kvm.

Fastighetsmäklarnämnden kan således konstatera att mäklare X har haft tillgång till olika uppgifter om boarea. Att han gjort mer än en förfrågan till den ekonomiska förvaltaren medför inte att det kan anses fastställt vilken uppgift som är den korrekta. Mäklare X har, trots att han erhållit olika uppgifter avseende boarean, i objektsbeskrivningen inte redovisat att det funnits divergerande uppgifter. Hans agerande får därför anses stå i strid med god fastighetsmäklarsed och för detta skall han varnas.

2011-06-22:6

2011-06-22:6

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en spekulant gjort gällande att mäklare X angett ett lockpris vid marknadsföringen av en bostadsrätt. I anledning av anmälan förelades mäklare X att till nämnden inge tjugofem förmedlingsuppdrag för granskning. Mäklare X har yttrat sig över anmälan och på nämndens begäran över sex av sina andra uppdrag.

Mäklaren

I sitt yttrande till Fastighetsmäklarnämnden beträffande de sex uppdragen har mäklare X angett det av henne bedömda marknadsvärdet. Vidare har hon redovisat omständigheter som medfört att slutpriset avvikit från det av henne bedömda marknadsvärdet och därvid bland annat hänvisat till särskilda personliga förhållanden för köpare och oväntat stort intresse för en bostadsrätt. Beträffande den i anmälan aktuella bostadsrätten har mäklare X tillbakavisat kritiken.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Vid marknadsföring av sina förmedlingsobjekt har fastighetsmäklaren en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objektet. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på objekten som väsentligt avviker från det som bedöms som det marknadsmässiga priset kan det bland annat leda till att intresserade kunder vilseleds. En sådan prissättning vid marknadsföringen innebär att fastighetsmäklare åsidosätter såväl sin omsorgsplikt som god fastighetsmäklarsed.

Av de tjugofem förmedlade objekten har i ett fall skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling uppgått till mer än 30 procent. I tre fall var skillnaden mellan 20 och 30 procent. I två fall var skillnaden 15 resp. 19 procent och i övriga fall inga anmärkningsvärda skillnader.

Vid bedömningen av en fastighetsmäklares agerande får endast omständigheter som otvetydigt kan slås fast ligga till grund för disciplinär påföljd. I anledning av mäklare Xs uppgifter och av vad som i övrigt framkommit i ärendet finner Fastighetsmäklarnämnden att det inte otvetydigt kan fastslås att mäklare X angett utgångspriser på sina förmedlingsobjekt på ett sätt som står i strid med god fastighetsmäklarsed. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning

2011-06-22:7

2011-06-22:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om budgivning och identitetskontroll

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har uppgivit bland annat att mäklare X gjort upp affären med en annan köpare utan att ge honom tillfälle att bjuda över.

Anmälan

Anmälaren har uppgivit bland annat följande.

Han anser att han blivit felbehandlad i samband med budgivning på en fastighet. När han ringde till mäklaren för att höja ytterligare i budgivningen sa mäklaren att han inte behövde höja mer för att säljaren ville sälja till honom. De kom överens om att han på egen hand skall titta på huset lördagen den 6 november 2010. När han den 4 november 2010 ringde till mäklaren sa mäklaren att säljaren hade ändrat sig och skulle sälja till en annan spekulant.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och anfört följande.

Säljaren var angelägen om att köparen skulle vara införstådd med att fastigheten var i något sämre skick än vad man kunde förvänta sig och att den var belägen i en bullrig miljö i närheten av racingbanan M. De två spekulanter som visade intresse för fastigheten var informerade om detta och bjöd på fastigheten med detta i åtanke. Säljaren hade fått reda på att anmälarens son var motorintresserad och ville sälja till dem trots ett något lägre bud. Innan anmälaren hann komma och titta på fastigheten ytterligare en gång träffade säljaren den andre spekulanten och beslutade att sälja till denne. Han upplyste parterna om att bindande köp inte kommit till stånd förrän köpeavtal undertecknats. Han frågade samtidigt säljaren hur de skulle göra med det avtalade mötet med anmälaren. Säljaren svarade då att mötet skulle avbokas.

Handlingarna i ärendet

Fastighetsmäklarnämnden har beslutat att fr.o.m. den 1 december 2010 särskilt granska vilka åtgärder fastighetsmäklarna vidtar för att uppnå kundkännedom. Av handlingar som mäklare X har använt för att uppnå kundkännedom framgår följande. Giltighetstiden för köparens identitetshandling gick ut den 12 oktober 2009. Köpekontraktet undertecknades emellertid den 10 november 2010.

I ärendet finns därtill kopia av köparens körkort utfärdat på Isle of Man bland annat innehållande uppgift om köparens adress på Isle of Man och utfärdande myndighet.

Uppdragsavtalet ingicks den 8 oktober 2010. Vidare framgår att identitetskontroll av säljaren daterats den 9 november 2010.

2011-06-22:7

Mäklaren

Särskilt förelagd att yttra sig över vilka ställningstaganden som legat till grund för mäklare Xs uppfattning om att kundkännedom uppnåtts och det faktum att köparens identitetshandling hade gått ut drygt ett år innan köpekontraktet undertecknades har mäklare X anfört följande.

Inför tecknande av uppdragsavtal träffade han säljaren i samband med intaget. Säljaren var väletablerad äldre herre som näppeligen kunde anses utgöra en riskperson. Han nöjde sig därför med att kontrollera att säljarens identitetshandling var giltig. Inmatning i mäklare X datasystem skedde dock den 9 november 2010.

Även köparen var väletablerad på orten. På grund av ändrade familjeförhållanden var köparen på jakt efter nytt boende. Köparen var sedan tidigare kund i den lokala banken och finansierade köpet med hjälp av sin svenska bank. Han ringde personligen till banken för att kontrollera att finansieringen var i sin ordning. Banken, som också lyder under penningtvättslagen, gav inga indikationer på att det skulle finnas skäl att misstänka att köparen skulle vara en riskperson enligt penningtvättslagens bestämmelser.

Han vitsordar att köparens svenska identitetshandling upphörde att gälla den 12 oktober 2009. Han var medveten om detta och kontrollerade samt kopierade därför även köparens körkort, vilket utfärdats av myndigheterna på Isle of Man.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Av 2 kap. 3 § penningtvättslagen framgår vidare att med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt och inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art.

Enligt 2 kap. 9 § penningtvättslagen skall kontroll av kundens identitet slutföras innan en affärsförbindelse etableras eller enstaka transaktion utförs.

Enligt 4 kap 1 § fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 2009:1) skall identitetskontroll av fysisk person i närvaro av kunden utföras genom kontroll av svenskt körkort, svenskt pass, identitetskort som utfärdats av svensk myndighet eller svenskt certifierat identitetskort. Om kunden saknar identitetshandling kan identitetskontrollen utföras med ledning av andra tillförlitliga dokument och kontroller enligt fastighetsmäklarens egna fastställda rutiner. Identitetskontroll av utländsk medborgare som saknar identitetshandling enligt ovan ska utföras med ledning av pass eller andra identitetshandlingar vilka visar medborgarskap och är utfärdade av myndighet eller annan behörig utfärdare.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att mäklare Xs notering om identitetskontroll av säljaren är daterad den 9 november 2010. Emellertid ingicks uppdragsavtalet den 8 oktober 2010. Mäklare X har anfört att han vid intaget kontrollerade säljarens identitet men att registrering i hans datasystem skedde först den 9 november 2010. Notering om detta faktum saknas dock på kontrollhandlingen. Fastighetsmäklarnämnden finner därför anledning att påpeka att det

2011-06-22:7

åligger en fastighetsmäklare att kontrollera en kunds identitet innan affärsförbindelsen ingås och att det av notering på kontrollhandlingen skall framgå vilket datum identitetskontrollen utförts. Med detta påpekande låter Fastighetsmäklarnämnden saken bero.

Mäklare X har, när han blev varse att köparens identitetskort var för gammalt även kontrollerat köparens körkort som utfärdats av myndighet på Isle of Man. Emellertid framgår inte uppgift om köparens medborgarskap. Enär köparen saknade giltig svensk identitetshandling och presenterade ett körkort från Isle of Man finner Fastighetsmäklarnämnden att det ålegat mäklare X att kontrollera köparens medborgarskap. Mot bakgrund av vad mäklare X anförut och den identitetskontroll han faktiskt utfört finner nämnden att förseelsen kan bedömas som ringa och påföljd underlåtas.

Övrigt

Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder ingen vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2011-06-22:8

2011-06-22:8

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren som är köpare av en nyproducerad bostadsrätt har bland annat uppgivit att mäklare X vägrat lämna ut undertecknat köpekontrakt innan handpenning erlagts till säljaren.

Anmälaren

Anmälaren har bland annat uppgivit följande.

Han och hans sambo skulle träffa mäklare X för undertecknande av köpekontrakt avseende en nyproducerad bostadsrätt. De signerade kontrakten men eftersom säljaren inte var där skulle säljaren skriva på senare och kontrakten sedermera skickas till dem brevledes. Inget kontrakt hade kommit före dagen för erläggande av handpenning. Eftersom han inte hade något bevis på vad han betalade emot ville han inte betala in handpenningen. Han kontaktade mäklare X som, på hans begäran om att få köpekontraktet, i ett e-postmeddelande svarade följande.

Det är så det går till vid försäljning på successionsmarknaden. Du har helt rätt i detta. För nyproduktion är det kutym att originalkontraktet skickas till kund först då inbetalningen av handpenningen inkommit.

Övrigt

E-postkonversation

På köparens begäran om att erhålla undertecknat kontrakt före handpenning erlades har mäklare X medelst e-post svarat bland annat följande.

Den 8 september 2009: ”Kontraktet är påskrivet och du kan få en kopia på det, men vår rutin är att det skickas tillbaka till er då handpenningen är betald.”

I anledning av anmälarens påpekande om det konstiga förfarandet har mäklare X den 9 september 2009 svarat följande.

”Jag mailar dig en kopia per omgående. Det är originalet jag inte får ge dig.”

Efter ytterligare påpekande om att vardera parten normalt erhåller ett av båda parter undertecknat kontrakt innan handpenning erläggs har mäklare X den 9 september 2009 svarat följande.

2011-06-22:8

”Det är så det går till vid försäljning på successionsmarknaden. Du har helt rätt i detta. För nyproduktion är det kutym att originalkontraktet skickas till kund först då inbetalningen av handpenningen inkommit.”

Överlåtelseavtalet

Av överlåtelseavtalet framgår bland annat följande.

”Företaget A...överlåter genom försäljning till...”

Under § 8 med rubriken medlemskap:

”Köparen har under förutsättning att detta köpeavtal ingås beviljats medlemskap i Brf:en från och med tillträdesdagen med samma rättigheter och skyldigheter som säljaren.

Under förutsättning att överlåtelsen fullbordas begär härmed säljaren utträde ur föreningen från och med tillträdesdagen.

Köparen är medveten om de rättigheter och skyldigheter som följer av medlemskapet.”

Överlåtelseavtalet är enligt avtalet undertecknat av köparna den 6 februari 2009. Av e-post-konversation framgår emellertid att möte för kontraktskrivning med köparna bokats till tisdagen som följde på lördagen den 29 augusti 2009, d.v.s. den 1 september 2009.

Överlåtelseavtalet är undertecknat av företaget A i egenskap av säljare genom AM enligt fullmakt. Säljarens undertecknande är inte daterat.

Dokumentation enligt lagen om åtgärder mot penningtvätt

Särskilt förelagd att inkomma med kopia av handlingar som ligger till grund för mäklare Xs kontroll av säljarens förfogandeträtt och kopia av handlingar som använts för att uppnå kundkännedom har mäklare X inkommit med registerutdrag från Bolagsverket avseende företaget A, fullmakt från styrelseledamot RL och kopia av identitetshandling avseende en företrädare för säljaren, AM. Av registerutdraget från bolagsverket framgår att firman tecknas av styrelsen och i förening av RL och AM.

Mäklaren

Anmälan

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Hon har förmedlat nyproducerade bostäder under hela hennes verksamma tid som fastighetsmäklare. Under samtliga av hennes uppdrag har rutinen varit att de först erhållit handpenning, eller som oftast förskott av insats, innan de lämnat ut originalkontrakt. Hon fann därför inte denna rutin som anmärkningsvärd i detta projekt. För att möta denna specifika kunds oro över att kontraktet inte var undertecknat av säljaren mailade hon en inskannad kontraktshandling till honom. Vad som inte framkom av mailkonversationen var hennes mailsvar:

Kontraktet är på väg till er per post, skickades i fredags. Jag är förvånad att det inte kommit till er idag. Kontakta mig under morgondagen om det inte anländer med posten under morgondagen.

2011-06-22:8

Därefter återkommer inte köparen varför hon givetvis antar att avtalet kommit honom till handa via posten.

Köparen hade erhållit en kopia av köpekontraktet via e-post som säljaren undertecknat före tidpunkten för handpenningens erläggande, inte senare än 8 september 2009.

Övrigt

Särskilt förelagd att yttra sig om medlemskapklausulen i § 8 i köpekontraktet, hur säljaren företaget A i köpekontraktet mellan köpare och säljare dessutom kunnat bevilja medlemskap i bostadsrättsföreningen, huruvida hon verkat för att handpenningen deponerats, vilka kontroller hon genomfört för att kontrollera säljarens förfoganderätt och vilken dokumentation hon upprättat för att uppnå kundkännedom, har mäklare X anfört följande.

Enligt köpeavtalet § 8 beviljas köparen medlemskap i samband med att avtalet skrivs under av säljaren. Enligt avtalets § 8 upptas köparen som medlem i föreningen i samband med tillträdesdagen, men de erhåller förhandsbesked för godkännandet i samband med säljarens undertecknande av avtalet. Avtalet är utformat av jurister vilka har en betydligt längre och mer gedigen juridisk utbildning jämfört med hennes. Med detta som bakgrund litade hon givetvis på deras rekommendationer. AM – i sin egenskap av ordförande i föreningen kan godkänna medlemskap. AM i egenskap av ordförande i företaget A tillsammans med fullmakt kan underteckna avtalet å säljarens räkning – se regbevis, fullmakt samt kopia på leg. Hon vill minnas att hon tog del av – tittade igenom – upplåtelseavtalen för lägenheterna. Det var en kontroll vi utförde då upplägget var försäljning via företag och överlåtelse. Eftersom detta upplägg blir mer och mer ovanligt och för vår firma inte existerar längre. Vi säljer alla våra nyproducerade bostäder direkt från föreningen.

Hon verkade för att handpenningen skulle deponeras på hennes klientmedelskonto fram till att samtliga villkor var uppfyllda. I detta fall var samtliga villkor uppfyllda då köparna beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Anmälan

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

Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X har förmedlat en överlåtelse. Av utredningen framgår vidare att köpare och säljare inte undertecknade köpekontraktet vid samma tidpunkt. Av köpekontraktet som ingivits i ärendet framgår att det är såväl feldaterat (köparna) som odaterat (säljaren). Av en e-postkonversation, ingiven av såväl köparna som av mäklaren, framgår att köparna torde ha undertecknat köpekontraktet den 1 september 2009. Enligt mäklare Xs yttrande undertecknade säljaren senast den 8 september 2009. Mäklare X har uttryckligen i e-post mellan henne och köparen uppgivit att hon inte får lämna ifrån sig originalkontraktet med förklaringen att det är kutym i branschen vid nyproduktion. Hon har emellertid via e-post skickat en inskannad kopia av köpekontraktet till köparen. Först efter att handpenningen såväl förfallit till betalning som kommit säljaren till handa har hon skickat originalhandlingen till köparen.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att köpekontraktet är en handling av synnerlig vikt i en fastighetsaffär, dels för att det utgör bevis om att bindande köp kommit till stånd, dels för att det reglerar köparens och säljarens rättigheter och skyldigheter i överlåtelsen. För att parterna skall ha bevis om att bindande överlåtelse kommit till stånd och för att kunna fullgöra sina kontraktuella skyldigheter enligt avtalet är det således ytterst viktigt att parterna erhåller var sitt exemplar av köpekontraktet i nära anslutning till att avtalet ingås.

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare funnit att det åligger mäklaren att tillse att köpekontraktet överlämnas till parterna i direkt anslutning till avtalets ingående, särskilt om under-tecknandet inte sker samtidigt och mäklaren har åtagit sig att distribuera köpekontrakten. Mäklare X underlåtenhet att vidarebefordra kontraktet till köparen får därför anses strida mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar varning. Det förhållandet att mäklare X skickat en inskannad kopia till köparen föranleder ingen annan bedömning.

Medlemskap i bostadsrättsföreningen

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

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 fastighetsmäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Bestämmelsen har i huvudsak överförs oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Mäklaren bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till överenskommelse som kan tillfredställa båda parter.

Av 1 kap. 1 § bostadsrättslagen framgår att en bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. En bostadsrättsförening skall vara registrerad. Enligt 1 kap. 2 § samma lag fordras för registrering att föreningen har minst tre medlemmar, att föreningen antagit stadgar och att föreningen utsett styrelse samt minst en revisor. Av 2 kap. 1 § framgår vidare att fråga om att anta en medlem i en bostadsrättsförening avgörs av föreningens styrelse. Enligt 9 kap. 12 § skall bestämmelserna om en förenings ledning i 6 kap. lagen om ekonomiska föreningar gälla i fråga om bostadsrättsföreningar. Av 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar framgår att styrelsen är beslutsför, om mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter eller det högre antal som föreskrivs i stadgarna är närvarande. Av 6 kap. 10 § lagen om ekonomiska föreningar framgår att en styrelseledamot inte får handlägga frågor rörande avtal mellan honom och föreningen. Han får inte heller handlägga frågor om avtal mellan föreningen och tredje man, om han i frågan har ett väsentligt intresse som kan vara stridande mot föreningens.

Enligt bostadsrättslagens systematik är vid överlåtelse av en bostadsrätt en bostadsrättsförening en från säljaren skild juridisk person. För en giltig överlåtelse krävs att köparen beviljas medlemskap. Medlemskapsfrågan är därför av central betydelse i överlåtelsen.

Av klausulen i § 8 i överlåtelseavtalet framgår att köparen, under förutsättning att avtalet ingås, beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen från och med tillträdesdagen. Särskilt

2011-06-22:8

förelagd att yttra sig om när medlemskapet beviljades har mäklare X först anfört att köparen beviljades medlemskap när säljaren undertecknade avtalet och senare att köparen blev medlem i föreningen i samband med tillträdesdagen men att köparen erhöll förhandsbesked om godkännandet i samband med att säljaren undertecknade överlåtelseavtalet.

Av handlingarna framgår att säljaren i överlåtelseavtalet som mäklare X upprättat dels sålt den i ärendet aktuella bostadsrätten, dels beviljat köparna medlemskap från tillträdesdagen i egenskap av företrädare för föreningen. Föreningen nämns emellertid inte i överlåtelseavtalet. Mäklare X har, med hänvisning till den ekonomiska planen, anfört att säljaren i sin egenskap av ordförande i föreningen kan godkänna medlemskap.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att klausulen om medlemskap i § 8 är oklar i flera avseenden och att medlemskap enligt villkoret beviljas från och med tillträdesdagen om än beslutet fattas av ordföranden vid undertecknande av överlåtelseavtalet. Ett sådant beslut kan inte ensidigt fattas av en ledamot i styrelsen. Mäklare X har, genom att i överlåtelseavtalet inta en medlemskapsklausul vari säljaren beviljat köparna medlemskap i strid med såväl jävsreglerna i 6 kap. 10 § lagen om ekonomiska föreningar som bestämmelsen om beslutsförhet i 6 kap 9 § i samma lag, agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta skall hon varnas.

Hantering av handpenning

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 andra stycket skall vidare handpenning som mäklaren tagit emot utan dröjsmål lämnas till säljaren, om inte annat överenskommits i särskild ordning. Enligt tredje stycket skall pengar och andra tillgångar som mäklare får hand om för annans räkning hållas skilda från egna tillgångar.

Det ligger i både säljarens och köparens intresse att handpenningen inestår hos mäklaren till dess att det finns ett bindande köp. Detta är vanligt till exempel vid villkorade köp, då köparen har rätt att häva köpet om vissa i förväg bestämda omständigheter inträffar.

Bostadsrättsöverlåtelser är i regel villkorade mot bakgrund av att bindande köp inte föreligger förrän föreningen beviljat köparen medlemskap i densamma. Bostadsrättsöverlåtelser kräver därför också i regel att fastighetsmäklaren verkar för att handpenningen i affären deponeras på dennes klientmedelskonto fram till medlemskapet beviljats.

Av överlåtelseavtalet framgår att handpenningen skulle erläggas direkt till säljaren. Särskilt tillfrågad om huruvida mäklare X verkade för att handpenningen skulle deponeras har hon svarat följande. ”Enligt köpeavtalets §8 beviljas köparen medlemskap i samband med att avtalet skrivs under av säljaren. Jag verkade för att handpenningen skulle deponeras på mitt klientmedelskonto fram till att samtliga villkor var uppfyllda. I detta fall var samtliga villkor uppfyllda då köparna beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen.”

Mot bakgrund av hanteringen av medlemskapsfrågan i förevarande ärende och det faktum att mäklare X även ansett att medlemskapsfrågan slutligen avgjordes i samband med tillträdet finner nämnden att mäklare X agerat i strid med 12 § fastighetsmäklarlagen genom att inte tillse att handpenningen deponerades till dess bindande köp kommit till stånd. Förseelsen är varningsgrundande.

2011-06-22:8

Kontroll enligt lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Detta omfattar att följa all lagstiftning som är tillämplig på fastighetsmäklarens område bland annat lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen).

Enligt 2 kap. 2 § penningtvättslagen ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå grundläggande kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enskilda transaktioner överstigande ett belopp om 15 000 euro.

Med grundläggande åtgärder avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt, kontroll av den verkliga huvudmannens identitet och inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art.

Av 2 kap. 9 § samma lag framgår att kontrollen av kunden skall vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras.

Enligt 2 kap. 13 § samma lag skall en verksamhetsutövare i minst fem år bevara handlingar och uppgifter om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom. Tiden ska räknas från det att åtgärderna utfördes eller, i de fall då en affärsförbindelse har etablerats, affärsförbindelsen upphörde.

Mäklare X etablerade en affärsförbindelse med säljaren den 29 maj 2009 då uppdragsavtalet ingicks. Särskilt förlagd att inkomma med kopior av handlingar som använts för att uppnå kundkännedom samt noteringar som hon därvid gjort har mäklare X inkommit med registeruppgift från Bolagsverket avseende säljaren företaget A, fullmakt från delägare i bolaget RL samt kopia av identitetshandling av AM, företrädare för säljaren företaget A. Mäklare X har genom att inte spara notering om kontroll av fullmaktsgivarens tillika firmatecknare i företaget As identitetshandling agerat i strid med penningtvättslagens bestämmelser. För detta skall hon varnas.

Påföljd

Mäklare X har, trots att hon förmedlat en överlåtelse, inte vidarebefordrat köparens exemplar av överlåtelseavtalet förrän köparen erlagt handpenning. Mäklare X har därtill medverkat till att i överlåtelseavtalet ha intagit en i flera avseenden oklar klausul om medlemskap i bostadsrättsföreningen samt underlåtit att tillse att handpenningen deponerades. Hon har vidare medverkat till att medlemskapet beviljades i strid med bostadsrättslagens bestämmelser om jäv och beslutsförhet vilket kan ge anledning att ifrågasätta dess giltighet. Hon har dessutom brustit i sina skyldigheter enligt penningtvättslagens bestämmelser. Förseelserna är allvarliga och varningsgrundande var för sig. Det är således med viss tvekan som Fastighetsmäklarnämnden låter det stanna vid varning.

2011-06-22:9

2011-06-22:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklarens omsorgsplikt och upplysningsplikt.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen av en fastighet riktat kritik mot mäklare X. Anmälaren har bland annat uppgivit att mäklare X underlåtit att vidarebefordra för henne avgörande information om fastigheten hon stod i begrepp att förvärva.

Anmälan

Anmälaren har bland annat uppgivit följande.

Hon har köpt en fastighet där ansvarig mäklare var mäklare X. Efter att ha blivit visad fastigheten tre gånger och fått sina frågor besvarade av en praktiserande mäklare, skrev hon under köpekontraktet den 21 juli 2008. Mäklare X medverkade personligen vid tillträdet den 15 augusti 2008.

Tre månader efter att hon tillträtt huset blev hon kontaktad av L:s kommun som meddelade att en tillbyggnad bestående av stödmur med påbyggd veranda samt ett plank saknade bygglov. Hon fick också veta att stödmuren var uppförd på samfällid vägmark. Kommunen hänvisade henne till att antingen riva mur och plank själv eller att ansöka om bygglov i vilket fall bysamfälligheten skulle beredas möjlighet att yttra sig och påföljder för överträdelser prövas. I samma brev hänvisades till att mäklaren skulle ha känt till detta.

Hon kontaktade mäklaren som efter en tid svarade att hon i slutet av juli mycket riktigt blivit kontaktad av en representant för samfälligheten, som sagt att muren troligtvis stod på byns mark. Mäklare X hävdade emellertid att detta var efter kontraktskrivningen. När mäklare X inte fick tag på kommunens byggnadsinspektör hade hon i stället kontaktat säljaren som försäkrat att det fanns bygglov för altan och mur.

Styrelsen för bysamfälligheten framförde i brev till anmälaren att de ansåg att den utskjutande delen skulle tas bort då den utgjorde en trafikfara och försvårade snöröjning.

Under våren 2009 hade mäklare X sammankallat representanter för bysamfälligheten, kommunen och mäklarfirman till ett möte om ärendet. Detta informerades hon om först i efterhand. Mötet ledde emellertid inte till någon överenskommelse.

Kommunens 1:e byggnadsinspektör har på anmälarens begäran konsulterat sina tjänsteanteckningar och sänt henne en redogörelse för hur han blev kontaktad av en representant för bysamfälligheten den 16 juli 2008. Han har också frågat representanten när denne senare på uppmaning av inspektören kontaktat mäklare X, och fått svaret att det skett samma dag, det vill säga den 16 juli 2008.

2011-06-22:9

Verandan, stödmuren och plankskyddet var av avgörande betydelse för henne vid köpet. Utan dessa hade hon inte varit intresserad av fastigheten. Problemen med, och turerna kring bygglovets var vid anmälan inlämnande ännu inte löst och hade försatt henne i en svår situation.

Utöver detta har mäklare X inte tillsett att säljaren skrivit under kontraktet korrekt, då denne underlåtit att fylla i dagen för sitt undertecknande.

Mäklaren

Mäklare X bestrider att hon skulle ha brutit mot sina förpliktelser enligt fastighetsmäklarlagen. Hon framhåller vidare att hon före kontraktskrivningen inte fått några indikationer på att bygglov saknades eller att muren inte stod på fastighetens mark, utan varit helt trygg i att erforderliga bygglov fanns då säljaren intygat detta på frågelistan.

Hon nekar till att hon skulle fått ett samtal från representanten för bysamfälligheten före kontraktskrivningen, utan är säker på att detta skedde efter kontraktskrivningen i slutet av juli 2008. Hon kontaktade efter detta samtal säljaren som bedyrade att erforderliga bygglov fanns.

Efter att anmälan under hösten fått veta att bygglov saknades, har hon, dessvärre utan framgång, försökt hjälpa anmälan med att erhålla bygglov.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Bestämmelsen om mäklarens upplysningsplikt har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till den lagen anges att mäklaren måste informera köpare eller säljare om vad han själv vet som är av betydelse i det aktuella fallet. Det innebär att fastighetsmäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han fått från den ena kontrahenten eller från annat håll (jämför prop. 1983/84:16 s. 37). Det är av stor vikt att mäklaren ser till att såväl köpare som säljare får tillgång till all information av vikt inför ett fastighetsköp.

Enligt kommunens 1:e byggnadsinspektör, hade han fått uppgift om att mäklare X informerades om det felande bygglovets redan den 16 juli 2008. Uppgiften bestrids av mäklare X som framhåller att hon inte fick samtalet om bygglovsfrågan förrän i slutet av juli, det vill säga efter kontraktskrivningen. Vare därmed hur som. Hon hade informationen vid tillträdet den 15 augusti 2008 men underlät att nämna det för köparen med förklaringen att hon inte fick tag på någon på Samhällsbyggnadskontoret och säljarens bedyrande om att bygglov fanns. Det kan inte ha framstått som orimligt för mäklare X att köparen skulle ha haft intresse av uppgifterna. Det kan heller inte ha undgått mäklare X att köparen genom att inte få del av informationen före tillträdet, betogs möjligheten att på ett tidigt stadium utnyttja bestämmelserna i 4 kap. Jordabalken.

Mäklare X har i och med detta allvarligt brutit i sin omsorgs- och upplysningsplikt, vilket motiverar en varning.

2011-06-22:9

Kontraktet

Säljaren har i kontraktet underlåtit att fylla i dagen för sitt undertecknande. Det får anses följa av fastighetsmäklarens omsorgsplikt att tillse att parterna skriver under avtalen korrekt, inte minst då det rör sig om distansköp. Det förtjänar att påpekas att det uteblivna datumet borde ha uppmärksamrats och kompletterats. Då fastigheten trots detta har blivit inskriven, har bevisligen ingen lidit skada av detta misstag och Fastighetsmäklarnämnden låter det i förvarande fall stanna vid detta påpekande.

Övrigt

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

2011-06-22:10

2011-06-22:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares omsorgsplikt, handlingsplikt och identitetskontroll m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljarna av en jordbruksfastighet riktat kritik mot mäklare X bland annat för att han först vid kontraktskrivningen informerade om att köparna inte ville betala någon handpenning. Anmälarna har även gjort gällande att mäklare X förhöll sig passiv då köparna på tillträdesdagen inte hade betalat in köpeskillingen. Säljarna kontaktade själva mäklare X dagen efter avtalat tillträde, då de fortfarande inte hört av vare sig mäklare eller köpare, samt att mäklare X då de på grund av detta och köparnas kontraktsbrott sagt upp avtalet med honom, framfört krav på arvode och provision.

Anmälan

Anmälarna har bland annat uppgivit följande.

Den 19 maj 2008 anlät de mäklare X för att förmedla försäljningen av deras jordbruksfastighet. En tid efter att de första annonserna lagts ut, kontaktades de av mäklare X som uppgav att han hade en mycket seriös spekulant som han själv tidigare gjort affär med. Spekulanterna visade sig vara en tysk familj och kommunikationen mellan parterna fördes på engelska. Efter att spekulanterna besett fastigheten, meddelade mäklare X den 16 juni 2008 att spekulanterna ville köpa fastigheten till det utsatta priset.

Vid kontraktskrivningen den 14 juli 2008 fick de reda på att köparna inte ville erlægga någon handpenning, vilket kom som en chock. Efter det att kontrakten undertecknats och köparna lämnat kontoret, informerade mäklare X om att köparna några dagar innan förkastat det första förslaget på köpekontrakt och krävt ett utan handpenning. Om detta hade de inte fått någon som helst information tidigare.

Tillträdesdagen skulle enligt avtalet vara den 10 augusti 2008. Den 11 augusti 2008 hade de inte hört av vare sig mäklare X eller köparna, och kontaktade därför mäklare X för att förhöra sig om vad som skett. Mäklare X framförde då att de inte skulle oroa sig, då köparna antagligen var i Tyskland för att hämta ut det stora arvet som skulle bekosta köpet.

Då de den 18 augusti 2008 varken hört av mäklare X eller köparna, sade de upp avtalet med mäklare X. Detta bekräftades av mäklare X som också meddelade att han hade anspråk på provision om 135 125 kr. Den 31 mars 2010 meddelade Vs tingsrätt tredsdom mot köparna som dömdes att betala skadestånd till anmälarna med 746 323 kr.

Mäklaren

Mäklare X har bland annat uppgett följande.

2011-06-22:10

Påståendet att han skulle ha gett någon form av garanti för köparen, samt att han skulle ha rekommenderat att köparen inte skulle betala någon handpenning saknar helt grund. Han skrev ett köpekontrakt där 10 % handpenning angavs, vilket sändes till de tyska köparna som ville språkgranska det i god tid före kontraktskrivningen. Köparen meddelade då mäklaren att köparna och säljarna kommit överens om att det inte skulle utgå någon handpenning, utan att hela beloppet i stället skulle betalas in den 24 juli, vilket sedan ändrades till tillträdesdagen den 10 augusti. Mäklare X ringde då omedelbart till anmälarna som enligt honom bekräftade att denna överenskommelse gjorts, varför han tvingades ändra kontraktet. Han varnade för riskerna med ett sådant agerande, men säljarna hade sina skäl.

Han tillstår att han försummade att i kontraktet ta bort paragrafen om handpenningens placering.

Vad angår finansieringen av köpet, hade han frågat köparna som svarat att det skulle finansieras av utfallet på en tysk försäkring, vilket han godtog. Dessutom hade de haft en intensiv kontakt med kommun och länsstyrelse för att få planerna på ett ridhus godkända. Han kontaktade köparna den 5-6 augusti för att kontrollera att de erhållit pengarna. Svaret vidarebeordrade han till anmälarna per telefon.

Identitetskontrollen av köparna hade han genomfört fyra månader tidigare i samband med en annan försäljning där köparna agerade ombud åt den enes föräldrar. Identitetskontroll av säljarna ansåg han inte nödvändig då de varit verksamma som lärare och bott på fastigheten sedan 1974. Dessutom hade han en nära bekant som bott i byn och väl kände till säljarna.

Han har gett anmälarna muntlig och skriftlig information om rätten till provision i samband med att uppdragsavtalet tecknades och kravet framfördes först när det stod klart att köparna frånträtt avtalet och en skadestandsprocess startat.

Identitetskontroll

Aktuellt ärende initierades 2008, då den äldre lagstiftningen om penningtvätt (1993:768) gällde. Av 4 § gamla penningtvättlagen framgår att identitetskontroll av uppdragsgivarna är obligatorisk och denna skall utföras innan uppdragsavtalet undertecknas. I förevarande fall var mäklaren också skyldig att utföra en identitetskontroll av köparna då fastighetens pris översteg 15 000 euro.

I förevarande fall hade mäklaren fyra månader tidigare sålt en fastighet till den ena köparens föräldrar. Köparna agerade ombud i denna affär, och i samband med detta hade mäklare X utfört en kontroll av deras identitetshandlingar. Han har styrkt detta med ett daterat dokument där han noterat deras personnummer.

Vad angår säljarna har mäklare X överhuvud inte gjort någon identitetskontroll. Han har hänvisat till att säljarna hade bott på fastigheten i 34 år samt att han hade en bekant som bott i byn och väl känt till säljarna.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

2011-06-22:10

Enligt 19 § samma lag skall mäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats skall mäklaren hjälpa parterna med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Dokumentation av överenskommelser och åtgärder vid tillträdesdagen

Anmälarna har uppgett att de på tillträdesdagen den 10 augusti inte hörde något från vare sig mäklare X eller köparna och att de därför kontaktade mäklaren dagen efter för att förhöra sig om vad som skett. Denne skall ha svarat att allt nog var i sin ordning och sedan inte hörts av igen förrän anmälarna avslutade hans uppdrag den 18 augusti. Mäklare X har förelagts att yttra sig över detta och har svarat att han haft kontinuerlig kontakt med köpare och säljare via telefon och e-post dessa dagar, samt att tillträdesdagen den 10 augusti sköts fram till den 13 augusti. Mäklare X hänvisar till e-postkorrespondens som i och för sig inte kan anses styrka detta. Inte heller är utrett hur han informerat anmälarna.

Mäklare X har förelagts att yttra sig över förutsättningarna för köpekontraktets § 15 som säger att säljarna trots att tillträdesdag var satt till den 10 augusti 2008, hade rätt att kostnadsfritt bruka bostaden fram till den 1 oktober 2008. Han har i svar hänvisat till e-postkorrespondens mellan honom och köparen, men utöver detta har han inte visat att förutsättningarna för paragrafen har klargjorts.

Mäklare X förelades också kommentera det faktum att kontraktet trots lydelsen i § 15, i sin § 12 innehåller uppgifter om att bostadsbyggnaden på tillträdesdagen skulle vara flyttstädad. Han har tillstått att han missat att ändra i köpekontraktet, men att skälet till detta är tidsbrist på grund av nya och sena överenskommelser.

Enligt köpekontraktets § 7 skall handpenningen på grund av kommunens förköpsrätt depone-
ras på mäklarens klientmedelskonto, trots att ingen handpenning skulle utgå. Mäklaren har förelagts att yttra sig över detta, och har även här hänvisat till tidsbristen vid kontraktsskrivningen.

Bestämmelsen i 19 § fastighetsmäklarlagen har i huvudsak överförs oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredställa båda parter. Om endera parten önskar ett särskilt avtalsvillkor åligger det mäklaren att klargöra villkorets innebörd samt att se till att det blir tydligt formulerat i köpekontraktet.

Ovanstående får anses vara tillämpligt på uppgiften om att tillträdesdagen skulle ha ändrats.

I förevarande fall står ord mot ord avseende de bakomliggande omständigheterna, men att en part i en fastighetsaffär av den storlek som här var vid handen, inte erlägger handpenning gör avtalsläget osäkert för den andre parten. Då hela köpeskillingen skulle erläggas på tillträdesdagen, får det anses vara av särskild vikt för parterna att formerna såväl som tidpunkten för detta dokumenteras skriftligt. I köpekontraktet anges tillträdesdag och i kontraktets § 13 sägs att parterna har rätt att häva köpet och erhålla skadestånd om skyldigheter och åtaganden inte fullgörs denna dag. Hade ändringar i avtalet tillkommit skulle dessa ha dokumenterats.

2011-06-22:10

Frågan återstår också om vilka åtgärder mäklare X har vidtagit då det stod klart att köpet inte skulle fullbordas avtalad dag, den 10 augusti 2008. Då inga andra uppgifter om plats och tid för betalning av hela köpeskillingen fanns än att denna skulle vara insatt på mäklarens klientmedelskonto denna dag, och bevisligen ingenting skedde, får det anses vara visat att mäklare X förhållit sig passiv.

När fastighetsmäklaren medverkar vid kontraktskrivning har parterna rätt att kräva att kontraktet utformas på ett riktigt sätt. Syftet med ett skriftligt avtal är att dokumentera vad som är avtalat och på det sättet förebygga konflikter mellan parterna. En skriftlig dokumentation av överenskommelser förebygger framtida tvist.

Fastighetsmäklarnämnden har i beslut 2008-06-18:8 bland annat uttalat att det är ett grundläggande krav att de handlingar som mäklaren upprättar inför genomförandet av ett köp är korrekta, samt att mäklaren har en självständig skyldighet att se till att utformningen av handlingarna och uppgifterna i dessa stämmer överens med förhållandena i det enskilda fallet och återspeglar parternas intentioner.

Mäklare X har underlåtit att skriftligen dokumentera parternas avsikter och önskemål och endast delvis ändrat i kontraktet. Mäklare X har vidare låtit felaktiga och missvisande klausuler stå kvar i kontraktet, och det får också anses visat att dessa kontraktsmässiga oklarheter bidragit till att anmälarna lidit skada. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X åsidosatt såväl sin omsorgsplikt enligt 12 § fastighetsmäklarlagen som sin handlingsplikt enligt 19 § fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning.

Identitetskontroll

I då gällande Allmänna råd från Fastighetsmäklarnämnden; Åtgärder mot penningtvätt sid. 6, anför nämnden att fastighetsmäklaren alltid bör ta en kopia av identitetshandlingen och på denna notera datumet. Någon sådan kopia har mäklare X inte förevisat vad gäller köparna. Eftersom förmedlingsuppdraget ligger långt tillbaka i tiden, och mäklare X får anses ha visat att han i vart fall utfört en identitetskontroll, anser Fastighetsmäklarnämnden att det kan stanna vid ett påpekande.

En identitetskontroll kunde enligt den gamla lagen endast underlåtas om personen var känd för mäklaren. I Fastighetsmäklarnämndens beslut 2007-09-26:1 framhålls:

För att en person skall kunna betraktas som känd måste mäklaren vara förvissad om att personen är den som han eller hon utger sig för att vara. Kundens identitet skall således i dessa fall ha kontrollerats tidigare, exempelvis i samband med ett annat förmedlingsuppdrag. Det är inte tillräckligt att en person uppfattas som "känd" i den meningen att fastighetsmäklaren känner till namnet på personen. I de fall mäklaren underlåter att kontrollera en persons identitet för att denne är att betrakta som känd bör mäklaren spara en notering om varför någon identitetskontroll inte har gjorts.

I förevarande fall uppger mäklare X att säljarna är kända baserat på uppgifter från andra personer. De av mäklaren angivna skälen att underlåta identitetskontroll kan inte anses uppfylla kriterierna för "kändebegreppet" och mäklarens förfarande uppfyller därför inte heller 4 § lag (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt. Underlåtenheten att utföra identitetskontroll renderar en varning.

2011-06-22:10

Övrigt

Mäklare X har uppgett att han har gett uppdragsgivarna såväl muntlig som skriftlig information om rätten till provision. Det senare får anses styrkt av i ärendet inlämnade handlingar.

I sin bekräftelse av uppsägningen har mäklaren endast erinrat om att kravet på provision på 135 125 kr skall inräknas i anmälarnas krav på köparna. Det framstår inte som ett krav på betalning från mäklarens sida.

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

2011-06-22:11

2011-06-22:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om handel med fastigheter och förtroenderubbande verksamhet m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har i ett beslut den 31 mars 2011 meddelat mäklare X varning för brister i samband med ett ombildningsuppdrag (dnr ---). I samma beslut konstaterades att nya uppgifter inkommit om mäklarens agerande i samband med en överlåtelse av en fastighet som han ägde själv och överlät till en bostadsrättsförening. Ett nytt tillsynsärende skulle därför initieras och mäklare X skulle föreläggas att inkomma med yttrande. Granskningen skulle också omfatta frågan om handel med fastigheter samt de konkurser som mäklaren varit inblandad i.

Anmälaren

Anmälaren i det tidigare tillsynsärendet har kritiserat mäklare X för dennes agerande i samband med överlåtelsen av en hyresfastighet till en bostadsrättsförening. Anmälaren har bland annat påtalat att mäklarens dokument använts i samband med ombildningen och överlåtelsen. Anmälaren har dessutom gjort gällande att vissa fastighetsöverlåtelser genomförts som bulvanaffärer för mäklaren räkning och att mäklaren bedrivit handel med fastigheter. Ett antal dokument som har samband med bland annat den aktuella ombildningen har tillställts Fastighetsmäklarnämnden.

Mäklaren

Ombildningen i bostadsrättsföreningen A

Varken han själv eller annan vid mäklarföretaget har medverkat vid ombildningen av bostadsrättsföreningen A. Han har dock sålt fastigheten till föreningen och i begränsad utsträckning varit behjälplig med vissa handlingar samt ställt företagets lokal till förfogande. Underhållet av byggnaden var kraftigt eftersatt. Före försäljningen genomförde han en omfattande renovering varvid bostadshuset byggdes ut från tre till sex lägenheter. Vid tidpunkten för överlåtelsen av fastigheten till föreningen hyrdes de sex lägenheterna ut för boende med sedvanliga hyreskontrakt. Han tillbakavisar bestämt att vissa hyresgäster skulle vara bulvaner för honom. När han tillfrågades av föreningen om han kunde ordna med ett köpebrev inför tillträdet föresvävade det honom inte att detta skulle kunna ifrågasättas. Han svarade att han kunde göra detta och bad en medarbetare på mäklarföretaget att skriva ut handlingen. Som en rutin på mäklarföretaget skickades förköpsförfrågan till kommunen vilket medförde att kommunens beslut expedierades till företaget. Inför köpstämman kontaktades han av föreningen med förfrågan om han hade någon fullmaktsblankett. Han mailade över sin standardfullmakt men reflekterade inte över att den innehöll en hänvisning till honom. Han har inte erhållit någon ersättning från föreningen.

Till sitt yttrande har mäklare X fogat ett intyg från en företrädare för bostadsrättsföreningen. Från handlingen noteras följande. --- *Mäklare X erbjöd sig ta fram ett köpebrev och det hade vi i föreningen inget att invända emot. Vad gäller fullmakterna frågade jag mäklare X om han*

2011-06-22:11

hade någon fullmaktsblankett vi kunde använda och då fick vi de som kom att använda. Jag reflekterade aldrig över hänvisningen till mäklare X för frågor. Anledningen till att stämman hölls i mäklarfirmans lokaler var att vi behövde en lokal för mötet och den fanns då tillgänglig.

Konkurser

Mäklare X vitsordar att han som aktieägare och styrelseledamot varit inblandad i sammanlagt tre konkurser. En skedde 1991, vilket knappast kan tillmätas någon betydelse. I företaget A har edgångssammanträde hållits men konkursen är inte avslutad. Konkursen i företaget B avslutades den 7 oktober 2010. Inga oegentligheter har konstaterats i samband med utredningarna.

Bulvanförhållanden

Anmälares påståenden om bulvanförhållanden i samband med vissa fastighetsöverlåtelser är ogrundade och kränkande – inte bara för honom.

Fastighetshandel

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med uppgifter om de fastigheter han förvärvat eller överlåtit de senaste fem åren. Han har sammanfattningsvis angivit följande

a LB 1:79 Villa förvärvat med f.d. hustrun. Ägandet kvarstår.

b LT 6 Hyresfastighet förvärvat den 5 september 1996. Överlåten genom köpebrev den 26 februari 2009. Köpeskilling 18 miljoner kr.

c LT 10 Hyresfastighet förvärvat den 24 juni 1999. Överlåten genom köpebrev den 26 februari 2009 (gemensam köpeskilling med ovan).

d LR 7 Hyresfastighet förvärvat i november 2000. Överlåten genom köpebrev den 1 december 2008. Köpeskilling 3 900 000 kr.

e LA 2 Hyresfastighet förvärvat den 14 december 2006. Överlåten genom köpebrev den 23 december 2009. Köpeskilling 10 miljoner kr.

f LG 5:11 Hyresfastighet förvärvat den 30 maj 1995. Överlåten genom köpebrev den 4 juli 2008. Köpeskilling 2 450 000 kr.

g LG 5:58-60 Hyresfastighet förvärvat i november 1992. Överlåten genom köpebrev den 9 juni 2010. Köpeskilling 1 525 000 kr

Fastigheterna LG 5:11 och 5:58-60 förvärvades före den 1 oktober 1995 då förbudet mot fastighetshandel infördes. Dessa affärer träffas därför inte av 14 § fastighetsmäklarlagen. Bestämmelsen avser enligt förarbetena att träffa den situation där mäklaren bjuder ut egna objekt i sin mäklarverksamhet (se prop. 1995/95:14 s 79). I förhållande till det av lagstiftaren angivna syftet har emellertid lagtexten fått en drakonisk utformning, vilket talar för en restriktiv eller till och med reduktionistisk lagtillämpning (jfr Melin, Fastighetsmäklarlagen, 2 uppl. S. 171 f.). Även av förarbetena framgår att en reduktionistisk lagtillämpning är förutsatt eftersom det anges att mäklaren ”givetvis” får köpa och sälja bostad för eget boende. Samtliga

2011-06-22:11

hyresfastigheter förvärvades för långsiktigt innehav. Den faktiska innehavstiden har varit relativt lång och avsikten var att den skulle bli betydligt längre. Anledningen till att han avyttrade flera fastigheter år 2008 – 2009 var familjerelaterade skäl genom ändrade förhållanden i privatlivet. Han har därmed inte brutit mot förbudet mot fastighetshandel.

Handlingar

Från av anmälaren inskickade handlingar noteras följande.

I de tre kopiorna av fullmakterna finns följande hänvisning ”Om ni har frågor ang fullmakten vänligen kontakta mäklare X på [mäklarföretagets namn], [tel nr]”.

Köpebrevet är upprättat på en handling med mäklarföretagets logotyp och företagets adressuppgifter i sidfoten.

Av kommunens beslut angående förköpsanmälan framgår att handlingen expedierats till mäklarföretaget.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Handel med fastigheter

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte bedriva handel med fastigheter. Mäklaren får inte heller ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

Förbudet mot handel med fastigheter innebär bland annat att fastighetsmäklare inte får marknadsföra egna objekt i sin mäklarverksamhet. Det har inte framkommit någon omständighet som tyder på att mäklare X skulle ha marknadsfört något av objekten genom mäklarföretaget. Mäklare X har emellertid uppgivit att han under tiden 1 december 2008 till 23 december 2009 sålt fyra hyresfastigheter. Den faktiska innehavstiden har varit tolv år för LT 6, tio år för LT 10, åtta år för LR 7 och tre år för LA 2.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar inledningsvis att mäklare X köpt samtliga nu aktuella hyresfastigheter under tiden förbudet mot handel med fastigheter varit i kraft. Med hänsyn till antalet objekt och att försäljningarna genomförts inom loppet av ett drygt år utgör agerandet, enligt nämndens mening, sådan handel som omfattas av fastighetsmäklarlagens förbud. Mäklare X skall därför meddelas varning. Vad han anfört om anledningen till avyttringarna utgör inte förhållanden som han inte kan anses råda över och föranleder därför inte någon annan bedömning.

Innehavet och överlåtelsen av LA 2

Beträffande en av de fastigheter som omfattas av punkten ovan gäller följande.

Av mäklare Xs egna uppgifter framgår att han den 7 december 2006 inköpte hyresfastigheten LA 2 som ett renoveringsobjekt och att han låtit utföra omfattande renoverings- och tillbyggnadsarbeten. Han har den 23 december 2009 – efter färdigställandet – överlåtit fastigheten till en nybildad bostadsrättsförening. Uppgifterna ger anledning att ifrågasätta mäklare Xs påstående om att syftet med förvärvet var ett långsiktigt innehav och utgör därför försvårande omständigheter för honom.

2011-06-22:11

Mäklare X har varit bostadsrättsföreningen behjälplig på olika sätt i samband med fastighetsöverlåtelsen bland annat genom att tillhandahålla vissa dokument. Uppgifterna som lämnats av företrädaren för föreningen visar att han tagit vissa egna initiativ i samband med detta. Fullmakter, köpebrev och andra handlingar ger intryck av att försäljningen skett som ett led i mäklarverksamheten. I samband med överlåtelsen till föreningen har i vart fall mäklarföretagets resurser utnyttjats för att underlätta affären.

Fastighetsmäklarnämnden anser att omständigheterna kring försäljningen av fastigheten LA 2 visar att mäklare X agerat på ett sätt som är ägnat att rubba förtroendet för honom som mäklare. Förseelsen renderar en varning.

Övrigt

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

Påföljd

Mäklare X har avyttrat fyra hyresfastigheter inom drygt ett år vilket utgör handel med fastigheter. Han har dessutom i samband med försäljningen avseende en av dessa fastigheter agerat på ett sätt som är ägnat att rubba förtroendet för honom som fastighetsmäklare. Frågan om avregistrering har aktualiserats men Fastighetsmäklarnämnden har låtit det stanna vid varning.

2011-06-22:12

2011-06-22:12

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares opartiskhet. Tillika fråga om uppgift om pantsättning i objektsbeskrivning samt redbarhet och lämplighet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I anledning av vad som framkommit vid handläggningen av ett tillsynsärende med diarie-nummer --- avseende en registrerad fastighetsmäklare har Fastighetsmäklarnämnden funnit skäl föreligga att inleda ett tillsynsärende avseende mäklare X. Mäklare X har förmedlat en försäljning den 16 december 2009 av en bostadsrätt från en person som han tidigare företrätt som ombud då densamme köpte bostadsrätten den 8 oktober 2009 med tillträde den 17 november 2009.

Enligt uppdragsavtalet daterat den 24 november 2009 var överenskommet utgångspris 42 500 000 kr (skall troligen vara 4 250 000 kr, FMNs anm.) och förmedlingsprovisionen var ett fast arvode om 5 000 kr, inklusive moms.

Mäklare X har förelagts att yttra sig över hanteringen av förmedlingsuppdraget och hans tidigare agerande som ombud för köparen, sedermera säljaren, att ange vilka åtgärder han vidtagit för att uppnå kundkännedom enligt penningtvättslagen och att ange varför han i en objektsbeskrivning underlåtit att ange uppgift om att bostadsrätten var pantsatt när det av honom själv ingiven dokumentation framgår att så var fallet.

Det har vid utredningen i ärendet också framkommit att mäklare X är restförd för skulder i allmänna mål om 152 778 kronor.

Mäklarens yttrande

Ombudssituationen och granskningsskyldighet m.m.

Förelagd att förklara anledningen till att han uppträtt som både ombud och förmedlare, att ange vilken kunskap han hade angående uppdragsgivarens renovering av bostadsrätten, att uppge vilken information han inhämtat om köpets syfte och art samt vilken granskning han gjort av transaktionerna som varit aktuella vid såväl förvärvet som överlåtelsen i den i ärendet aktuella bostadsrätten har mäklare X anfört följande.

Han hade kontakt med den blivande köparen av bostadsrätten långt tidigare i samband med ombildning av köparens dåvarande hyresrätt. De hade inlett diskussioner om att han skulle få uppdraget att förmedla denna bostad till försäljning. Vid köpet av bostadsrätten i Stockholms innerstad var köparen bortrest och därför företrädde han denne. Köparens finansiering av köpet skedde via bank. Köparens syfte var att bo i lägenheten permanent med sin familj. Köparen köpte bostaden då de, efter mycket letande, inte hittat någon hyresrätt som passade deras behov. Hans sambo bodde i hyresrätt sedan tidigare. Under december 2009, direkt efter förvärvet, fick de klartecken för byte till större lägenhet. Den renovering av bostadsrätten som

2011-06-22:12

genomfördes var för att bo där. Vid köpetillfället var behovet stort och alternativa boenden (hyresrätter) fanns ej. När erbjudande om byte till en större lägenhet kom var detta något som köparen med sambo ansåg passade deras dåvarande situation bättre.

Som tidigare omnämnts så har uppdragsgivaren sedan en tid tillbaka varit känd för honom. Han har varit köparen behjälplig med att underteckna överlåtelseavtalet med stöd av fullmakt då köparen inte kunde delta på grund av utlandsresa. Ombudsrollen var ytterst begränsad och han har enbart agerat då lägenheten förvärvades.

Efter det att uppdragsgivaren lät meddela att de hittat en mera, för familjen lämplig fastighet, önskade denne biträde med att förmedla lägenheten. Under den korta innehavstiden så hade köparen tillika uppdragsgivaren hunnit vidta ett antal värdehöjande renoveringsåtgärder.

I samband med dessa kontakter så har givetvis han, utöver identitetskontroll, även ställt vissa kontrollfrågor gällande på vilket sätt betalning har erlagts för både förvärv samt renovering av lägenheten.

Vad gäller inköpet så var han medveten om att bankfinansiering skett samt egna sparade medel samt att de renoveringsåtgärder som vidtagits även de hade bekostats av egna sparade medel.

Han hade vid tidpunkten för frågorna samt alltså idag ingen som helst anledning att ifrågasätta dessa uppgifter. Några omständigheter i övrigt förelåg inte som skulle utöka hans kontrollåtgärder utöver de åtgärder som angivits ovan.

Uppgift om pantsättning i objektsbeskrivningen

Förelagd yttra sig över avsaknaden av uppgift om att bostadsrätten var pantsatt har mäklare X anfört följande.

Det är korrekt att lägenheten var pantsatt. I objektsbeskrivningen har han angivit att dessa lån inte kunde övertas av ny köpare då villkoren var individuellt förhandlade samt även att dessa skulle lösas genom hans försorg på tillträdesdagen, vilket även skedde.

Redbarhet och lämplighet

Förelagd yttra sig över det förhållandet att mäklare X restförts för skulder i allmänna mål har han anfört följande.

Det är korrekt att han för närvarande är restförd på skattekontot där merparten avser preliminärt debiterade skatter m.m. Han har sedan en tid tillbaka genomgått ett symptom som i det närmaste varit att likna med en depression vilket medfört att han blivit schablonmässigt påförd debiteringar på sitt skattekonto som inte motsvarar det korrekta förhållandet.

Han har nu sedan en tid tillbaka anlitat konsult för att rätta till dessa felaktiga debiteringar m.m. för att undanröja besluten samt det belopp som restförts på hans skattekonto. I det fall det vid en sådan prövning skulle visa sig att det återstår skatteskulder m.m. att betala så avser han att omedelbart i så fall reglera resterande skulder som restförts.

2011-06-22:12

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Ombudssituationen

Fastighetsmäklarnämnden vill framhålla att när en fastighetsmäklare åtar sig ett förmedlingsuppdrag har parterna rätt att förvänta sig att mäklare iakttar kravet på opartiskhet. Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X den 8 oktober 2009 för köparens räkning med stöd av en fullmakt undertecknat ett överlåtelseavtal avseende den i ärendet aktuella bostadsrätten vilken enligt avtalet skulle tillträdas den 17 november 2009. En vecka efter tillträdet, den 24 november 2009, har mäklare X ingått uppdragsavtal med den tidigare fullmaktsgivaren om att förmedla försäljningen av bostadsrätten ifråga. Att i samband med ett och samma objekt uppträda först som ombud och sedan som förmedlare medför en påtaglig risk för att mäklaren inte uppfyller kravet på att uppträda som en opartisk mellanman. Nämnden finner att mäklare Xs agerande står i strid med god fastighetsmäklarsed och för detta skall han varnas.

Uppgift om pantsättning i objektsbeskrivningen

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

Enligt 18 § samma lag skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som anges i 17 §. Av 2 § framgår att vad som föreskrivs om fastigheter också skall tillämpas på bostadsrätter.

I förevarande fall saknar objektsbeskrivningen uppgift om att bostadsrätten är pantsatt trots att så var fallet. Vad mäklare X anfört som förklaring saknar relevans. Mäklare X har genom att ha upprättat en objektsbeskrivning som saknar uppgift om pantsättning åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Förseelsen kan inte betraktas som ringa. För detta skall han varnas.

Redbarhet och lämplighet

Enligt 6 § första stycket 5 fastighetsmäklarlagen (1995:400) krävs för att en fastighetsmäklare skall bli registrerad, att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s.66-67) skall prövningen av den personliga lämpligheten ta sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet motsvarar de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden 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.

Mäklare X har restförda skulder till ett inte oväsentligt belopp. Detta medför att hans lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas och förhållandet renderar en varning.

2011-06-22:12

Påföljd

Mäklare X skall varnas för att han upprättat en objektsbeskrivning som saknar uppgift om pantsättning och för att hans lämplighet kan ifrågasättas på grund av att han restförts för skulder samt för att han agerat på ett sådant sätt som medför risk för att han inte kan iaktta opartiskhet.

2011-06-22:13

2011-06-22:13

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); om bekräftelse på uppsägning av uppdragsavtal

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har omfattande kritik riktats mot mäklare Xs sätt att hantera ett förmedlingsuppdrag i vilket anmälaren varit säljare. Kritiken har huvudsakligen handlat om att mäklare X inte har gått att få tag på, att hon inte har genomfört uppdraget på överenskommet sätt avseende marknadsföringen, att hon inte skriftligen bekräftat uppsägningen av uppdragsavtalet och att hon inte återsänt originalhandlingar eller överlämnat en spekulantförteckning till säljaren.

Anmälaren har tillställt Fastighetsmäklarnämnden dels en utskrift av ett e-postmeddelande från anmälaren till mäklare X av vilket framgår att anmälaren den 2 juli 2010 sade upp uppdragsavtalet till den 31 juli 2010, dels en kopia av en skriftlig bekräftelse på uppsägningen daterad den 7 september 2010.

Det antecknas att mäklare X den 6 september 2010 tillställdes ett meddelande om att en anmälan inkommit till Fastighetsmäklarnämnden.

Mäklaren

Mäklare X har genom ombud kommenterat och tillbakavisat anmälarens kritik.

Vad angår frågan om uppsägning av uppdragsavtal och bekräftelse härav har hon bland annat anfört att hon varit inlagd på sjukhus mellan den 2–8 juli 2010 och att hon åter var i tjänst den 13 juli 2010. Vidare har hon anfört att hon efter samtal med säljaren den 16 juli 2010 uppfattat att säljaren ville att hon skulle fortsätta förmedlingsåtgärderna men att hon vid samtal den 1 augusti 2010 blev varse att säljaren ville byta fastighetsmäklare och att säljaren ville att hon skulle ta bort objektet från Hemnet vilket hon också gjorde.

Förelagd att ange varför mäklare X, först en dryg månad efter det att hon uppfattat uppdragsavtalet som uppsagt, skriftligen bekräftat uppsägningen har hon anfört att hon var på semester från den 3 augusti 2010 och återkom den 3 september 2010 och att det varit orsaken till att hon inte skickade brev till säljaren förrän hon kom hem.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut uttalat att det vid en uppsägning från uppdragsgivarens sida åligger mäklaren att ge skriftligt besked om hur han ställer sig till uppsägningen. Mäklaren skall då också ge uppdragsgivaren besked om vilka krav som ställs eller kan

2011-06-22:13

komma att ställas i anledning av uppsägningen. Om mäklaren avser att kräva ersättning för den händelse fastigheten blir såld till någon köpare som mäklaren anser sig ha anvisat bör uppdragsgivaren även få en spekulantlista.

I förevarande fall gör mäklare X gällande att hon efter ett samtal den 16 juli 2010 uppfattat att säljaren ville att hon skulle fortsätta förmedlingsåtgärderna. Hon borde dock dessförinnan ha bekräftat uppsägningen som gjordes den 2 juli 2010. När hon sedan uppger att hon den 1 augusti 2010 uppfattat uppdragsavtalet uppsagt vidtar hon ändå ingen åtgärd förrän en dryg månad senare och därtill – som det synes – efter det att hon erhållit kännedom om att en anmälan gjorts till Fastighetsmäklarnämnden.

Genom att först den 7 september 2010 skriftligen bekräfta uppsägningen av uppdragsavtalet har mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar en varning.

Hennes förklaring att hon varit bortrest befriar henne inte från skyldigheten att skriftligen bekräfta uppsägningen i anslutning till uppdragsgivarens uppsägning av uppdragsavtalet.

2011-06-22:14

2011-06-22:14

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling av bostadsrätt vilken inte upplåtits i laga ordning.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anonym anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktas kritik mot mäklare Xs agerande i samband med en förmedling av en bostadsrätt. Till anmälan har fogats en artikel i tidningen A i vilken det görs gällande att mäklare X förmedlat en bostadsrätt i en ombyggd villa utan att kontrollera om det fanns bygglov.

Anmälan

Anmälaren har anfört bland annat följande. Anmälaren vill anonymt göra en anmälan mot en oseriös mäklare. Anmälarens barn höll på att bli drabbade av att ha köpt en bostadsrätt som inte ens hade bygglov för att bygga lägenheter.

De klarade sig enbart tack vare ett anonymt tips till byggnadsavdelningen i kommunen som agerade blixtnabbt. Annars hade säkert mitt barn och dennes flickvän hunnit skriva på.

Mäklaren hade lagt ut en ombyggd villa till bostadsrätter utan att kontrollera om man hade rätt att göra bostadsrätter där.

Mäklaren

Förelagd att yttra sig över klagomålen och att ange sin inställning till anmälarens inställning avseende att hon utannonserat bostadsrättslägenheter i en ombyggd villa utan att kontrollera om det fanns bygglov har mäklare X anfört följande.

Hon fick den 20 april 2010 uppdraget att förmedla en lägenhet i en fastighet som var under ombyggnad och där bostadsrättsföreningen var under omregistrering. Vid hennes förfrågan så sade ägaren av lägenheten, tillika styrelseledamot, att bygglov var det inga problem med. Hon vet sedan gammalt att det bott flera familjer i fastigheten samt att verksamhet bedrivits där, varför hon lät sig nöjas med detta och bad ägaren och styrelsen återkomma med bygglovs-handlingar. Hon agerade dock själv och kontaktade byggnadsnämnden för att kontrollera bygglovets då hon under mellantiden inte fått några skriftliga handlingar. Hon fick då höra att det inte var inlämnat något bygglov utan att det endast gjorts förfrågningar varvid hon omedelbart tog kontakt med säljaren och framförde dels sin frustration över att han inte gjort det som han sagt, dels att det omedelbart måste ordnas. Hon hade även kontakt med en annan styrelseledamot.

De spekulanter som visat något fortsatt intresse har hon informerat om läget. Lägenheten är såld med klausul om att köpet återgår om bygglov inte erhålles. Köparen har hon löpande informerat och han ville trots detta gå vidare och skriva för att försäkra sig om lägenheten. Innan kontraktsskrivningen skedde hade hon ett samtal till med stadsbyggnadskontoret. Hon sökte även bygglovschefen utan att nå denne.

2011-06-22:14

Artikeln fördes in i tidningen A den 27 maj 2010 klart efter det att hon agerat och informerat de som kunde vara berörda. Den anonyme anmälaren kan inte ha visat något större intresse då hon inte varit tystlåten med problemen. Vad anmälaren syftar på när det gäller mitt uttalande ”no comments” så var det till tidningen As reporter som hon sade detta.

Redan strax efter att hon åtog sig uppdraget tog hon kontakt med sin branschorganisation rörande att föreningen och omständigheterna kändes osäkra. En ledamot av förbundsstyrelsen gav henne vägledning i ärendet.

Handlingar i ärendet

Mäklare X har inkommit med handlingar i ärendet. Av dessa handlingar framgår bland annat följande.

Den aktuella lägenheten uppläts av föreningen till en styrelseledamot den 10–11 april 2010. I den objektsbeskrivning som upprättades inför överlåtelse av lägenheten anges att bostadsrättsföreningen är en förening under bildande med sex lägenheter i fastigheten. Det anges vidare att ekonomisk plan är upprättad men ej registrerad hos Bolagsverket och i övrigt hänvisas till den ekonomiska planen och styrelsens kontaktperson. I köpekontraktet som är undertecknat av parterna den 20 maj 2010 anges bland annat följande.

Som villkor för köpet gäller att BRF XX erhåller samtliga erforderliga bygglov för sin ombyggnad, samt att den ekonomiska planen jämte stadgar registreras hos Bolagsverket. Uppfylls inte detta senast en månad före inflyttning har köparen rätt att till alla delar låta köpet återgå och omgående få tillbaka hela den betalda handpenningen utan rätt till skadestånd för någon av parterna.

Av utdrag från Infotorg framgår att den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 26 maj 2010.

Förelagd att yttra sig över det förhållandet att mäklare X förmedlat en bostadsrätt innan den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket har hon anfört följande.

Hon gick själv igenom den ekonomiska planen och kontaktade även Boverkets intygsgivare som då arbetade med planen. Hans intyg är daterat den 27 april 2010. Registreringen hos Bolagsverket är därefter mer en formsak. Hon tog utdrag på fastigheten från Lantmäteriet för att se att bostadsrättsföreningen var registrerad ägare.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Av 12 § fastighetsmäklarlagen följer att fastighetsmäklaren skall genomföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed.

Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten.

Enligt bostadsrättslagen (1991:614) 3 kap 1 § första stycket skall en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och registreras av Bolagsverket innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt.

2011-06-22:14

Av 4 kap. 7 § första stycket samma lag framgår att en upplåtelse som skett i strid med bestämmelserna i 3 kap. 1 § med krav på en registrerad ekonomisk plan är ogiltig.

Vidare framgår av sistnämnda lagrum att den som bostadsrätten upplåtits till därvid har rätt till ersättning för skada. Har lägenheten tillträtts, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från tillträdet.

I förevarande fall har mäklare X trots att den ekonomiska planen ej registrerats hos Bolagsverket ingått ett förmedlingsuppdrag avseende en bostadsrätt som inte upplåtits i laga ordning och därmed enligt 4 kap. 7 § bostadsrättslagen är att anse som ogiltig och för vilken enligt samma lagrum hyresavtal skall anses ingånget för tiden från tillträdet. Mäklare X har därefter dels marknadsfört objektet som en bostadsrätt, dels medverkat till att överlåtelse kommit till stånd avseende det i ärendet aktuella objektet och därmed agerat på ett sådant sätt som medfört risk för såväl skada som tvist mellan parterna. Förseelsen är av sådan art att avregistrering kan övervägas. Fastighetsmäklarnämnden finner dock att den kan stanna vid att meddela en varning.

Det förhållandet att hon upprättat en återgångsklausul vilken medför rätt för köparen att låta köpet återgå för det fall den ekonomiska planen inte registrerats en månad före tillträdet föranleder ingen annan bedömning.

Övrigt

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

2011-08-24:1

2011-08-24:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om underlåtenhet att kopiera och arkivera handlingar som använts för att uppnå kundkännedom enligt lagen (2009:62) om penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har den 6 maj 2010 beslutat att granska tre av mäklare X förmedlingsuppdrag som han ingått och avslutat under perioden den 1 juli 2009 – den 31 mars 2010.

I anledning av granskningen har följande noterats.

Objekt 1

Av den dokumentation avseende identitetskontroll av säljarna i förmedlingen av objektet som mäklare X ingett framgår att han kontrollerat säljarnas identitet den 9 september 2009, en dag före köpekontraktets undertecknande. Uppdragsavtalet är undertecknat av säljarna den 25 augusti 2009. Mäklare X har inte inkommit med kopia av vare sig säljarnas eller köparnas identitetshandlingar.

Objekt 2

Av den dokumentation avseende identitetskontroll av säljarna i förmedlingen av objektet som mäklare X ingett till Fastighetsmäklarnämnden framgår att han kontrollerat säljarnas identitet den 11 juni 2009, samma dag som köpekontraktets undertecknande. Mäklare X har även ingett notering, daterad den 11 juni 2009, om utförd identitetskontroll avseende köparna. Uppdragsavtalet är undertecknat av säljarna den 26 maj 2009. Mäklare X har inte inkommit med kopia av vare sig säljarnas eller köparens identitetshandlingar. Av kopia av fullmakt som mäklare X ingett till Fastighetsmäklarnämnden framgår att en person ägt rätt att för köparens räkning vidta rättsliga dispositioner avseende köpet av objektet. Ej heller har mäklare X inkommit med notering om utförd kontroll av fullmaktshavarens identitet eller med kopia av dennes identitetshandling.

Mäklaren

Förelagd att yttra sig över ovan angivna förhållanden har mäklare X anfört bland annat följande.

Som inledning vill han säga att han personligen träffat samtliga inblandade parter i de två aktuella transaktionerna. Ingen av dessa affärer har skett enbart på distans utan endast delar av uppdragen genom fullmakter. Identitetskontroll har utförts av samtliga säljare vid tillfället för de första momenten att sälja bostäderna. Det har inte funnits behov av att fotostatkopiera parternas identitetshandlingar eftersom alla personligen har uppvisat identitetshandling som han har kontrollerat.

I båda dessa ärenden bedömde han risken för penningtvätt och finansiering av terrorism obefintlig eftersom det rörde som om bostäder i Sverige och på grund av att han personligen

2011-08-24:1

träffat samtliga inblandade parter och själv genomfört identitetskontroll samt att samtliga parter är svenska medborgare. Behov av ytterligare åtgärder för att undanröja misstanke om oegentligheter eller personers rätta identitet har han bedömt som onödiga på grund av ovanstående.

Objekt 1

Vid intaget av bostaden och då även uppdragsavtalet tecknats med säljarna har han haft som rutin att kontrollera identitetshandlingar vid samma tillfälle, det vill säga att namn och personnummer stämmer. Vid tillfället för kontraktskrivningen har han haft som rutin att kontrollera både köparnas och säljarnas identitet med ifyllande av blanketten ID-kontroll från mäklarsystemet. Han har kontrollerat uppdragsgivarnas identitet då affärsförbindelsen ingåtts och senare även vid kontraktskrivningen för att det skall kännas naturligt för båda parter att visa legitimation samtidigt.

Objekt 2

Mäklare X har hänvisat till rutinbeskrivningen som framgår under *Objekt 1* avseende identitetskontroll av uppdragsgivarna och köparna. Vad beträffar identitetskontroll avseende fullmaktshavaren har mäklare X anfört följande.

Identitetskontroll har skett av samtliga parter inklusive fullmaktstagaren. Han har personligen träffat samtliga parter och utfört identitetskontroll.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Den 15 mars 2009 trädde en ändrad lagstiftning om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism i kraft. Ändringarna har införts i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (härefter penningtvättslagen). Genom förordningen (2009:92) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism har Fastighetsmäklarnämnden bemyndigats att meddela de närmare föreskrifter som behövs beträffande bland annat riskbedömning, vilka rutiner fastighetsmäklaren skall ha, åtgärder för att uppnå kundkännedom, bevarande av handlingar samt granskning och uppgiftslämnande. Fastighetsmäklarnämnden beslutade den 19 maj 2009 att anta Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (härefter Föreskrifterna). Föreskrifterna trädde i kraft den 1 juni 2009 och är bindande för fastighetsmäklarna.

Enligt 2 kap. 2 § penningtvättslagen skall fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

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

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

2011-08-24:1

En verksamhetsutövare ska, enligt 2 kap. 13 § penningtvättslagen, i minst fem år bevara handlingar och uppgifter om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom. Tiden ska räknas från det att åtgärderna utfördes eller, i de fall då en affärsförbindelse har etablerats, affärsförbindelsen upphört

Enligt 4 kap. 1 § sista stycket Föreskrifterna framgår att fastighetsmäklaren alltid ska bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll.

Objekt 1

Vid tiden för mäklare Xs kontroll av såväl säljarnas som köparnas identitet hade Föreskrifterna trätt i kraft.

Av handlingarna i ärendet framgår att mäklare X gjort notering om utförd identitetskontroll avseende såväl köparna som säljarna en dag före köpekontraktets undertecknande. Mot bakgrund av att mäklare X uppgett att identitetskontroll avseende uppdragsgivarna utförts före det att affärsförbindelse ingåtts med dessa finner nämnden det påkallat att i detta sammanhang påpeka vikten av att datera noteringar om utförd identitetskontroll när kontrollen av uppdragsgivarens identitet utförs. Med detta påpekande låter Fastighetsmäklarnämnden saken bero.

Mäklare X har vidare i yttrande uppgett bland annat att det inte funnits behov att fotostatkopiera parternas identitetshandlingar eftersom alla personligen uppvisat identitetshandling som han har kontrollerat. Mäklare X har genom att inte kopiera och bevara kopior av vare sig säljarnas eller köparnas identitetshandlingar agerat i strid med såväl penningtvättslagen som Föreskrifterna. För detta skall han varnas.

Objekt 2

Vid tiden för mäklare Xs kontroll av såväl säljarnas som köparens identitet hade föreskrifterna inte trätt i kraft. Däremot hade Fastighetsmäklarnämnden i sina Allmänna råd (FMN 2005:1) angivit att en fastighetsmäklare alltid bör ta en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitet. Av handlingarna i ärendet framgår att mäklare X gjort notering om utförd identitetskontroll avseende köparen och säljarna samma datum som köpekontraktets undertecknande. Någon notering om utförd identitetskontroll avseende fullmakts-havaren har inte ingetts. Mot bakgrund av att föreskrifterna inte trätt i kraft vid tidpunkten för uppdragsavtalets ingående och att mäklare X uppgett att identitetskontroll utförts före det att affärsförbindelse ingåtts med uppdragsgivarna och att identitetskontroll utförts av fullmakts-havaren vid ett personligt möte med denne finner Fastighetsmäklarnämnden att den kan stanna vid att påpeka lämpligheten av att mäklare X hade följt anvisningarna i nämndens Allmänna råd (FMN 2005:1).

Övrigt

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

2011-08-24:2

2011-08-24:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om underlåtenhet att notera datum för utförd identitetskontroll enligt lagen (2009:62) om penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en av köparna av en fastighet riktat kritik mot mäklare X. Anmälaren har uppgivit bland annat att mäklare X, vilken inte haft i uppdrag att förmedla den i ärendet aktuella fastigheten men utfört vissa förmedlingsåtgärder, har stressat fram kontraktskrivning, motarbetat köparnas förslag till villkor i köpekontraktet och återtagit löfte om förlängning av tidfrist avseende begäran om återgång.

Mäklare X har i yttrande tillbakavisat all anmälarens kritik och lämnat förklaring till det som anmälaren påtalat. Mäklare X har även inkommit med kopia av uppdragsavtalet, objektsbeskrivningen, köpekontraktet, kopia av köparnas och säljarens identitetshandlingar och avstående av boendekostnadskalkyl m.m.

Identitetskontroll

Kopian av säljarens och köparnas identitetshandlingar saknar uppgift om datum för utförd identitetskontroll och någon handling med uppgift om datum för genomförd identitetskontroll har heller inte ingetts. Mäklare X har i telefon uppgett att hon genomfört identitetskontrollen avseende samtliga parter vid kontraktsskrivningen men att hon inte gjort någon notering om datum för genomförd kontroll.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

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

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

2011-08-24:2

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

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att mäklare X har ingett en kopia av såväl köparnas som säljarens identitetshandlingar. Kopian saknar notering om datum för genomförd kontroll och någon handling med uppgift om datum för genomförd identitetskontroll har heller inte ingetts. Det är varningsgrundande att inte göra en notering om datum för utförd identitetskontroll. Mot bakgrund av vad mäklare X anfört om att hon utfört kontroll av köparnas identitet i samband med kontraktskrivningen och att utredningen i övrigt talar för att kontrollen skett i samband med nämnda tidpunkt finner nämnden emellertid att den kan stanna vid ett påpekande om att det åligger en fastighetsmäklare att göra en notering om datum för genomförd identitetskontroll.

Övrigt

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

2011-08-24:3

2011-08-24:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om fråga om krav på samtycke i samband med marknadsföring

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har en tidigare ägare av en fastighet anmält mäklare X. I anmälan görs gällande bland annat att mäklare X vid marknadsföringen av ett förmedlingsobjekt återanvänt bilder som tagits i samband med anmälarens tidigare försäljning av den aktuella fastigheten.

Till anmälan har fogats e-postkorrespondens mellan anmälaren och mäklare X.

Anmälan

Efter fyrtio års boende i villan hittade de ett nytt passande boende i en annan stad genom en mäklarfirma. De beslutade att flytta och vidtog de traditionella bestyren med att sälja sin bostad. Det kan här tilläggas att det blev en stor känslomässig sak att byta boende efter så lång tid och hon själv fick således en del psykiska känslouttryckningar som hon fått arbeta hårt med.

Huset såldes till ett mycket äldre par som nu skulle nyttja huset som sommarbostad. Detta kändes jobbigt men det var bara att gilla läget.

I mars 2011 kom det till deras kännedom att mannen som köpt huset avlidit vilket nu även skapade nya tankar hos henne. Hon visste att de hade avslutat affären och nu inte skulle fundera på vad som händer med huset. Men ibland fungerar inte människan rationellt utan känslor och tankar kan ta över vilket skedde.

I maj 2011 när hon såg huset på Hemnet med bilder på deras inredning som togs när de bodde där blev hon riktigt upprörd. Många av hennes tidigare känslouttryckningar kom tillbaka varför hon fick en mycket jobbig helg. Hon skickar det här till Fastighetsmäklarnämnden för det blir hennes sätt att gå vidare och bearbeta den återkommande känslouttryckningen. Mäklaren kunde väl eventuellt ha kontaktat henne per telefon och även framfört någon form av ursäkt.

Mäklaren

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

Han bestrider att han skulle ha åsidosatt god fastighetsmäklarsed och i samband med den aktuella förmedlingen.

Han vitsordar att han av misstag återanvänt vissa av de bilder som togs i samband med anmälarens försäljning av den aktuella fastigheten. Bilder tagna i samband med anmälarens försäljning låg ute på Internet under en period av tre till fyra dagar varav två dagar var lördag och söndag.

2011-08-24:3

Då den aktuella fastigheten skulle läggas ut till försäljning uppstod viss tidspress eftersom säljaren ville att objektet skulle läggas ut omgående. Han avsåg därför att lägga ut några av de exteriörbilder som togs i samband med anmälarens försäljning. Detta var endast en temporär lösning i avvaktan på nya bilder.

Av misstag kom emellertid även interiörbilderna från den tidigare försäljningen att publiceras på Internet. Han beklagar givetvis detta och han har bett anmälarer om ursäkt eftersom hon tog illa vid sig då hon såg bilderna på Internet. Om än beklagligt utgör hans agerande dock inte ett åsidosättande av god fastighetsmäklarsed.

Enligt det avtal som finns mellan hans arbetsgivare och den aktuella fotografen, förvärvar hans arbetsgivare upphovsrätten till bilder som tas i samband med beställda fotograferingsuppdrag.

Han hade således laglig rätt att använda såväl exteriör – som interiörbilderna från den tidigare försäljningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

I 12 § fastighetsmäklarlagen anges att fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

God fastighetsmäklarsed förutsätter att samtycke inhämtas från den tidigare uppdragsgivaren om bilder från ett tidigare förmedlingsuppdrag eller annan mäklares förmedlingsuppdrag skall användas för ny publicering. Även om mäklare X i upphovsrättsligt avseende haft rätt att använda de aktuella bilderna borde han ha inhämtat sådant samtycke, vilket han inte har gjort. Mäklare X har således agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Med beaktande av den begränsade användningen och vidtagna åtgärder kan förseelsen dock med viss tvekan anses som ringa och påföljd underlåtas. Ärendet skall avskrivas från vidare handläggning.

2011-08-24:4

2011-08-24:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om tillgänglighet och lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har uppgivit bland annat att mäklare X gjort sig otillgänglig i samband med en budgivning.

Anmälan

Anmälaren har uppgivit bland annat följande.

De hade vunnit en budgivning på en bostadsrätt. Deras sista bud var 2 620 000 kr. På onsdagen fick de besked om att de vunnit budgivningen men att mäklaren inte fått kontakt med säljaren. På torsdag förmiddag ringde mäklare X upp. Han berättade då att de fått lite kalla fötter. De kom därför överens om en ytterligare kontakt en timme senare. När timmen gått ringer mäklare X upp. Han trycker dock bort samtalet eftersom han håller på att avsluta ett annat samtal. Ca en och en halv timme senare ringer han upp igen och lämnade meddelande på mäklare Xs telefonsvarare att de fortfarande ville köpa lägenheten. De närmaste timmarna ringde han minst en gång på både mobiltelefon och till kontoret utan resultat. Till slut ringde mäklare X upp och meddelade att han försökt att nå honom utan reslutat och att säljaren då gått vidare med budgivaren under dem i budgivningen. För honom återstår ingen annan förklaring än att mäklare X blivit oroliga för att hela affären skulle gå om intet och därför kontaktat den andra budgivaren för att försäkra sig om att de kunde skriva. När både parter är med har mäklare X gjort sig oanträffbar tills pappren är skrivna.

Tilläggas kan också att mäklare X satt ett lockpris på lägenheten. Utropspriset sattes till 1 895 000 kr, trots att både han och säljarna visste att en identisk lägenhet på våningen under sålts för 2 515 000 kr veckan innan. Två lägenheter på samma gata hade också sålts för 2.7 respektive 3.0 miljoner kronor veckan innan.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och anfört följande.

Han har varit kontaktbar i samband med budgivningen. Första kontakten han hade med anmälaren var mejlledes då anmälaren utan att ha sett lägenheten förklarar att han vill köpa lägenheten för 2 520 000 kr före visning. När han ringer till anmälaren för att berätta att säljaren vill skriva avtal med dem berättar anmälaren att de fått kalla fötter. Han säger vidare att han vill ha en timme på sig att samtala med sin flickvän. Under anmälares betänketid ringde han till säljaren som frågade om han skulle återkoppla med budgivaren närmast under i budgivningen. Säljaren vill att han skall återkoppla som ger klart besked att de är intresserade. Då anmälaren inte ringer tillbaka till honom som utlovat tar han själv initiativet och ringer anmälaren som inte svarar och dessutom tryckte bort honom. Säljaren informeras om läget och instruerar honom att gå vidare med den andre budgivaren. Efter kontraktet är underteck-

2011-08-24:4

nat senare samma dag upptäcker han ett missat samtal från anmälaren. Det är inget han valt att missa utan han har sannolikt varit borta från telefonen och inte hört den.

Han har marknadsfört bostaden till ett marknadsmässigt utgångspris vilket kanske ligger något över vad kollegor och konkurrenter marknadsför sina objekt för. Det är idag en osäker marknadssituation som på grund av ett flertal faktorer är oerhört ojämn och med slutpriser som tenderar att landa med stor spridning. Han kan vittna om att bolånetak, höjda räntor och massmedias påverkan har skapat en marknadssituation där slutpriset är betydligt svårare att förutsäga än tidigare. Många gånger är det tillfälligheter som styr till vilket pris en bostad säljs och i denna affär var tillfälligheterna till säljarens fördel. Om han skulle sälja samma bostad igen skulle han sannolikt sätta samma utgångspris. Troligen skulle dock inte slutpriset hamna på samma nivå. Ca 20 spekulanter besökte visningarna som är ett normalt besöksantal. Av dessa 20 visningsbesökare var det fyra som valde att lägga bud. Budgivare 1 och anmälaren var de som var tongivande i budgivningen och anmälaren höjde vid ett tillfälle med 200 000 kr. Båda budgivarna ville köpa lägenheten och resultat blev i denna affär högre än hans förväntan. Priset på lägenheten är satt med hänsyn taget till rådande marknad samt till de etiska regler vilka fastighetsmäklare verkar under. Anmälares egna kraftiga budhöjningar har bland annat bidragit till en prisnivå över förväntan.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed vilket bland annat innebär att fastighetsmäklaren har ett ansvar att följa även annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande. Mäklaren skall vidare tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Vid marknadsföringen av sina förmedlingsobjekt har en fastighetsmäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objekten. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på sina objekt som avviker från det som mäklaren själv bedömt som marknadsvärdet är det vilseledande. En sådan prissättning i marknadsföringen innebär att fastighetsmäklaren åsidosätter såväl sin omsorgsplikt som god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att köpskillingen i förevarande fall överstiger utgångspriset med 37 procent. Omständigheterna i det enskilda fallet kan emellertid vara sådana att en mäklare saknar möjlighet att närmare förutse den slutliga köpskillingen. Vad mäklare X har anfört kan utgöra sådana omständigheter. Mot bakgrund av mäklare Xs yttrande är det därför inte otvetydigt fastlagt att mäklare X använt sig av s.k. lockpris i den aktuella förmedlingen. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

Vad som i övrigt framkommit föranleder ingen vidare åtgärd.

2011-08-24:5

2011-08-24:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om skyldighet att informera om tillägg till årsavgift

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Allmänna reklamationsnämnden har i ett beslut den 14 december 2010 ansett att mäklare X uppgivit en felaktig uppgift om årsavgift i objektsbeskrivningen vid förmedling av en bostadsrätt. Frågan gällde huruvida mäklare X haft anledning att misstänka att den uppgift om årsavgift han erhållit från säljaren inte stämde. Allmänna reklamationsnämnden rekommenderade mäklare X att till köparen betala 50 000 kr.

I anledning härav har Fastighetsmäklarnämnden i beslut den 20 januari 2011 initierat ett tillsynsärende avseende den aktuella förmedlingen.

Mäklaren

Mäklare X har genom ombud i yttrande anfört bland annat följande.

Mäklare X har uppfattat mäklarbilden så att månadsavgiften är 5 405 kr och värmekostnaden som hör till den löpande kostnaden är 523 kronor och att denna summa ingår i avgiften. Orsaken till detta är att det på mäklarbilden anges att aktuell månadsavgift är 5 405 kr. Att den aktuella summan tillägg/avdrag inte ingår i aktuell månadsavgift är vilseledande.

Av bostadsrättslagen kap 7 § 14 anges vilka avgifter en bostadsrättsförening har rätt att ta ut. Där anges: Varje medlem skall betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, och pantsättningsavgift. Att man inte har med värmekostnaden i månadsavgiften trots att värmen hör till den löpande verksamheten är direkt missvisande och överensstämmer inte med BRL 7 kap 14 §.

Mäklare X kontrollerade månadsavgiften med säljaren men säljaren påpekade inte att det var fel månadsavgift. Säljaren har godkänt objektsbeskrivningen med den lägre summan månadsavgift och utan att värmen tillkommer. Att säljaren var medveten om avgiften råder ingen tvekan eftersom han berättade för köparen på tillträdet att ibland kan man få tillbaka lite om man förbrukat mindre värme än schablonen. Säljaren borde ha påpekat att uppgiften om månadsavgiften var fel.

Till detta kommer att enligt Köplagen § 18 ansvarar säljaren för alla uppgifter i objektsbeskrivningen även om uppgiften kommer från någon säljaren har anlitat för försäljningen. Enligt köplagen har alltså säljaren det fulla ansvaret för uppgifterna i objektsbeskrivningen vilket kan tyckas rimligt eftersom säljaren känner till vad han t ex betalar i månadsavgift. Genom ARN:s beslut har köparen erhållit en alldeles för liten kompensation enligt egen uppfattning. Fastighetsmäklaren har använt sin ansvarsförsäkring för betalning av ett

2011-08-24:5

skadestånd om 50 000 kr och säljaren har enligt ARN:s uppfattning tjänat 50 000 kronor genom att han fått en högre köpeskillning än den han skulle ha fått om värmekostnaden lagts till månadsavgiften. Mot denna bakgrund är ARN:s beslut felaktigt.

Till detta kan man tillägga att summa 50 000 kr är taget rakt ur luften. Priset hade påverkats ytterst lite om man angett månadsavgiften 5 928 kronor. ARN har tidigare vid liknande avvikelser i månadsavgiften stannat med kompensationen för 3-5 år. Ca 20 000 – 25 000 kronor. Att ARN:s beslut inte går att överklaga är en stor brist för rättssäkerheten och tilltron för besluten.

Om Fastighetsmäklarnämnden anser att fastighetsmäklaren inte varit oaktsam blir ARN:s beslut än märkligare. Man kan därför på goda grunder anta att beslutet i ARN kommer att leda till varning i FMN.

Handlingar i ärendet

Av den s.k. mäklarbild med information från bostadsrättsföreningen som Mäklare X fogat till sitt yttrande framgår följande.

Under rubriken *Aktuell årsavgift* 64 864 kr.

Under rubriken *Aktuell månadsavgift* 5 405 kr.

Under rubriken *Aktuell summa tillägg/avdrag* 523 kr.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

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

Bestämmelsen om mäklarens upplysningsplikt har överförts från lag (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena (prop. 1983/84 s. 37 f.) till denna lag anges 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. Såväl årsavgiften som andra avgifter får anses vara en synnerligen viktig faktor vid köp av en bostadsrätt och alltså av sådan art att information om dessa skall vidarebefordras till köparen.

Mäklare X har i yttrande anfört att han uppfattat mäklarbilden så att månadsavgiften var 5 405 kr och att värmekostnaden som hör till den löpande kostnaden är 523 kr. Orsaken till

2011-08-24:5

detta är att det på mäklarbilden anges aktuell månadsavgift är 5 405 kr. Att den aktuella summan tillägg/avdrag inte ingår i aktuell månadsavgift är vilseledande.

Enligt Fastighetsmäklarnämnden är avgifter som belöper på en bostadsrätt i allmänhet en synnerligen viktig faktor vid köp av bostadsrätt. Det har därför ålegat mäklare X att tillse att den information som han tagit del av avseende avgiften vidarebefordrades till såväl spekulanter som den slutlige köparen. Genom att inte tillse att väsentlig information om objektet vidarebefordrades till såväl spekulanter som den slutlige köparen har mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

2011-08-24:6

2011-08-24:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om felaktig uppgift om boarea

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning

Bakgrund

I en anmälan har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har uppgivit bland annat att mäklare X marknadsfört en bostadsrätt med felaktigt angiven boarea.

Anmälan

Anmälaren har uppgivit bland annat följande.

Mäklare X har medvetet vilselett anbudsgivare att BOA är 91 kvadratmeter, trots att BOA endast är 65 kvadratmeter, vilket framgår av texten på mäklarföretaget As hemsida. Den felaktiga uppgiften medför också att angiven budstart på 43 407 kronor per kvadratmeter är felaktig. Den korrekta uppgiften beträffande budstart är 60 769 kronor. Skillnaden är väsentlig. De felaktiga uppgifterna finns på flera ställen. Den korrekta BOA-uppgiften visar dock att mäklare X har varit medveten om att 65 kvadratmeter var den korrekta. Att dölja och vilseleda köpare strider mot god sed.

Mäklaren

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

På ett ställe, på Hemnet, finns ingen möjlighet att ange biarean. Av den anledningen annonserades objektet med den totala arean 91 kvm för att den kund som vill ha en lägenhet i den storleken inte skall missa den. I alla andra handlingar och på hemsidan visas tydligt att den är en 2:a på 65 kvm boarea och 26 kvm biarea. Det var ingen tvekan för någon på visningen som inte hade förstått detta. Till och med anmälaren har konstaterat att det framgår på mäklarföretaget As hemsida hur det verkligen förhöll sig. På hemsidan framgår ytan tydligt på tre ställen. Även i objektsbeskrivningen framgår det helt tydligt. Mätprotokollet låg på Hemnet och på hemsidan vilket anmälaren vet om men undvek att berätta i sin anmälan.

Anmälaren sätt att räkna ut jämförelsepriset är ju fullkomligt fel. Han tror att man kan få 26 kvm utan att det kostar något. Självklart är det inte så. Skall man ha något jämförelsepris måste det ju slås ut på den totala arean.

Handlingar i ärendet

Av bostadspresentationen som funnit tillgänglig på internet framgår följande.

I rubriken anges bland annat 91 m².

Under rubriken Boarea/biarea anges 91 m².

På sida två framgår att ”Golvytan är 91 kvm fördelat på boarea 65 kvm och biarea 26 kvm”.

2011-08-24:6

På sida tre anges under rubriken Bostadsarea ”91 m². enligt uppmätning (Boa: 65 kvm + Bia 26 kvm) 59 kvm enl ek. plan.

Av objektsbeskrivningen framgår bland annat följande.

På sida ett ”2:a V, 65 + 26kvm”

På sida två ” 65 kvm. enligt uppmätning (59kvm enligt ek. plan). Biarea 26 kvm. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.”

På sidan sex anges och tio förklaras bostadens yta.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Enligt 10 § marknadsföringslagen (2008:486) får en näringsidkare vid marknadsföring inte använda sig av felaktiga påståenden eller andra framställningar som är vilseledande i fråga om näringsidkarens egen eller någon annans näringsverksamhet. En näringsidkare får inte heller utelämna väsentlig information i marknadsföringen av sin egen eller någon annans näringsverksamhet. Med vilseledande utelämnande avses även sådana fall när den väsentliga informationen ges på ett oklart, otydligt eller annat olämpligt sätt.

Av utredningen framgår att mäklare X infört en felaktig uppgift om boarea i den i ärendet aktuella marknadsföringen på internet. Mäklare X har anfört, vilket också har stöd i handlingarna, att den korrekta boarean och hur den totala arean är fördelad tydligt framgår av samma presentation. Han har vidare anfört att mätbevis publicerats på internet.

En fastighetsmäklare har en skyldighet att tillse att den i förmedlingen använda marknadsföringen inte är vilseledande. Uppgift om boarea är dessutom av central betydelse för spekulanters intresse av en bostadsrätt. Mäklare X skall kritiseras för att han, genom att ange att bostaden var 91 kvm, infört en vilseledande uppgift. Mot bakgrund av att uppgiften om boarea på flera ställen i den kritiserade presentationen förklaras och att mätbevis från uppmätning av lägenheten funnits tillgängligt i anslutning till presentationen på internet finner dock nämnden att förseelsen i detta fall kan anses som ringa och påföljd underlåtas.

Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder ingen vidare åtgärd.

Tre ledamöterna är skiljaktiga och anför följande.

En fastighetsmäklare har en skyldighet att tillse att den i förmedlingen använda marknadsföringen inte är vilseledande. Uppgift om boarea är dessutom av central betydelse för spekulanters intresse av en bostadsrätt. Mäklare X skall varnas för att han, genom att ange att

2011-08-24:6

bostaden var 91 kvm, infört en vilseledande uppgift. Vad mäklare X anført om anledningen till att objektet marknadsförts på sätt som skett föranleder ingen annan bedömning.

2011-08-24:7

2011-08-24:7

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklaren X. Anmälaren har bland annat uppgivit att han inte informerades om att en hemförsäkring som mäklaren presenterade vid köpet inte med automatik ingick såsom utlovats.

Anmälaren

Anmälaren har bland annat anfört följande.

I hans nya lägenhet hade han otur att få en vattenläcka. Han var inte hemma vid tidpunkten och fick hjälp att få stopp på den. Det kändes då skönt att veta att det ingick en gratis försäkring vid köpet. Eftersom han inte var hemma vid tillfället ringde han mäklare X för att få veta vart han skulle vända sig. Nästa dag ringde mäklare X och berättade att han själv skulle ha aktiverat försäkringen för att den skulle gälla. Det borde mäklaren informerat honom om vid köpet.

Mäklaren

Mäklaren har yttrat sig i ärendet och anfört följande.

Fredagen den 4 februari ringde anmälaren och berättar att han fått en vattenläcka och frågar vilket försäkringsbolag mäklaren har samarbete med. Han upplyste att det var S och erbjöd sig att kontrollera med försäkringsbolaget avseende anmälares försäkring. Någon försäkring hade emellertid inte tecknats.

Det generella upplägget med försäkringen är att informationen från S ingår i försäljningsmaterialet. Vill kunden ta del av erbjudandet finns två alternativ. Antingen kontaktar kunden försäkringsbolaget direkt, eller så överlämnar han kundens kontaktuppgifter till försäkringsbolaget som i sin tur får kontakta kunden. Någon försäkringsförmedling sker alltså inte från hans sida.

Informationen lämnades endast genom den broschyr som köparen fick. Vid genomgången av överlåtelseavtalet diskuterades hemförsäkring på ett generellt plan genom en påminnelse om vikten att hålla lägenheten försäkrad. I övrigt diskuterades inte försäkringserbjudandet. Det är beklagligt att köparen inte förstod att ett avtal om försäkring inte kan tecknas utan hans aktiva val och medverkan.

Handlingar i ärendet

Det till anmälan fogade aktuella erbjudandet bifogas som bilaga.

2011-08-24:7

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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 överlåtelsen.

Av utredningen framgår att mäklare X tillhandahållit ett erbjudande om hemförsäkring från S. Utformningen av det aktuella erbjudandet kan ge intryck av att en gratis hemförsäkring utan vidare ingår vid köpet. Även om mäklare X inte kan lastas för erbjudandets utformning finner Fastighetsmäklarnämnden att det i vart fall ålegat honom att lämna tydlig information om att det är köparen som måste agera för att utnyttja försäkringserbjudandet. Genom sin underlåtenhet att informera om försäkringserbjudandet har mäklare X åsidosatt informationsskyldigheten i 16 § fastighetsmäklarlagen. För detta skall han varnas.

2011-08-24:8

2011-08-24:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om mäklarens bekräftelse på uppdragsgivarens uppsägning av uppdragsavtal och bristfälliga åtgärder för att uppnå kundkännedom

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I juni 2010 fick mäklare X i uppdrag att förmedla ett radhus. Uppdraget sades sedan upp av uppdragsgivaren innan någon försäljning kommit till stånd. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har uppdragsgivaren riktat kritik mot mäklare X för hennes sätt att sköta uppdraget.

Anmälan

Anmälaren har uppgivit bland annat följande.

Mäklaren var dålig på att höra av sig och lämnade besked om visningar med kort varsel. Två visningar hölls för spekulanten NN som redan hade ett radhus. Om han blev köpare skulle mäklaren få möjlighet till ytterligare en försäljning.

Utgångspriset var satt till 895 000 kronor. Anmälaren tackade nej till NN:s två bud eftersom de låg långt under utgångspriset. Den 28 september lade han ett tredje bud om 860 000 kronor. Den 30 september ringde mäklaren och meddelade att ett spekulantpar som varit på visning dagen innan inte var intresserade. Mäklaren gav dem en halv dag på sig att bestämma sig men de fick ingen möjlighet att lämna bud eftersom mäklarens telefon var avstängd. Mäklaren ville att anmälaren istället omgående skulle ta ställning till budet från NN. Anmälaren ville ha lite mer tid. Den 1 oktober åkte mäklaren på semester. Mäklaren ville ha klart affären före semestern och med spekulanten NN som köpare.

Den 11 oktober sade anmälaren upp avtalet med mäklaren som då presenterade ett nytt bud om 875 000 kronor från NN kombinerat med ett erbjudande om halverat mäklararvode. Med hjälp av en annan mäklare fick anmälaren senare huset sålt för 920 000 kronor.

Mäklaren

Förelagd att yttra sig har mäklare X tillbakavisat kritiken och i huvudsak anfört följande.

Hon har inte haft något eget intresse av att spekulanten NN skulle få köpa huset. Det har heller inte varit någon självklarhet att hon skulle få sälja dennes fastighet. Spekulanten NN var däremot själv mycket aktiv. Efter anmälarens uppsägning men under uppsägningstiden lade han ett nytt högre bud vilket hon naturligtvis framförde till sin uppdragsgivare. Hennes erbjudande att sänka provisionen har inte haft med spekulanten att göra utan var enbart ett sätt att försöka genomföra affären på bästa sätt. I en prutningssituation frågar ofta säljare om man som mäklare kan vara med och ta en del av prissänkningen. Vad gäller anmälarens påstående att de andra spekulanterna inte fått möjlighet att lämna bud har hon uppgett att det alltid finns

2011-08-24:8

möjlighet att lämna bud bland annat via mäklarbutiken. Därtill är hennes mobil alltid påslagen och det går att lämna meddelande via mobilsvar när hon inte har möjlighet att svara.

Mäklare X har även förelagts att redogöra för vilka åtgärder hon vidtagit för att uppnå kundkännedom avseende sin uppdragsgivare och att inkomma med de handlingar hon använt sig av vid sin kontroll av uppdragsgivarens identitet. Vidare har hon uppmanats att inkomma med kopia av den skriftliga bekräftelsen som hon i förekommande fall skickat till uppdragsgivaren i anledning av uppsägningen av förmedlingsuppdraget samt spekulantlista. Mäklare X har i dessa delar anfört följande.

Uppdragsgivarens identitet var känd. Hon har själv bott i dennes bostadsområde. Någon misstanke om penningtvätt förelåg inte. Hon gjorde inte någon id-kontroll av uppdragsgivaren före förmedlingsuppdraget. Om det hade blivit ett kontrakt skrivet i detta uppdrag hade hon tagit kopia av uppdragsgivarens id-handling vid kontraktskrivning. Uppdragsgivarens uppsägning var muntlig och hon bekräftade uppsägningen muntligt.

Handlingar

Till sitt yttrande har mäklare X fogat bland annat kopia på en ”gästlista” med två spekulanter namn respektive kontaktuppgifter. I en handskriven notering anges att listan är skickad till uppdragsgivaren den 27 oktober 2010. Handlingen saknar information om vad listan avser eller i vilket syfte den upprättats och överlämnats.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Bekräftelse på uppsägning av uppdragsavtalet

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

Vid en uppsägning från uppdragsgivarens sida åligger det mäklaren att ge denne besked om sin inställning till uppsägningen. Mäklaren skall också ge uppdragsgivaren besked om vilka krav som ställs eller kan komma att ställas i anledning av uppsägningen. Enligt Fastighetsmäklarnämnden bör mäklaren skriftligen bekräfta mottagandet av uppsägningen och då också ge besked om sina eventuella krav. Om mäklaren avser att kräva ersättning för den händelse fastigheten blir såld till någon köpare som mäklaren anser sig ha anvisat skall uppdragsgivaren även få en spekulantlista.

Enligt mäklare Xs egen uppgift har hon endast muntligen bekräftat uppdragsgivarens uppsägning av uppdragsavtalet. Hon har till Fastighetsmäklarnämnden inkommit med kopia av en ”gästlista” som enligt notering överlämnats till uppdragsgivaren efter det att förmedlingsuppdraget löpt ut. Nämnden uppfattar listan som en spekulantlista och att den utvisar vilka personer mäklare X anser att hon anvisat i samband med förmedlingsuppdraget.

Genom att underlåta att skriftligen bekräfta uppsägningen av uppdragsavtalet och samtidigt ge besked om sina eventuella krav har mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta kan hon inte undgå att varnas.

2011-08-24:8

Kundkännedom

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

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

Enligt mäklare Xs egna uppgifter har hon underlåtit att kontrollera uppdragsgivarens identitet före ingåendet av uppdragsavtalet. Enligt god fastighetsmäklarsed skall en fastighetsmäklare följa även annan lagstiftning än fastighetsmäklarlagen som är tillämplig på fastighetsmäklarens agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag. Mäklare X har i strid med bestämmelser i lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism underlåtit att kontrollera uppdragsgivarens identitet. För detta skall hon varnas.

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

2011-09-28:1

2011-09-28:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om fastighetsmäklares omsorgsplikt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X har förmedlat en bostadsrätt. Ordföranden i den aktuella föreningen har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklare X. I anmälan görs bland annat gällande att mäklare X förtigit för köparen att säljaren var i tvist med bostadsrättsföreningen och att mäklare X även var ansvarig fastighetsmäklare då säljaren förvärvade bostadsrätten.

Mäklaren

Säljaren kunde inte närvara när den tekniske förvaltaren i juli 2010 skulle besöka lägenheten. Någon egentlig besiktning gjordes inte och varken han eller säljaren tog del av något besiktningsprotokoll. I oktober samma år begärde bostadsrättsföreningen återigen att få besöka lägenheten. På uppdragsgivarens begäran var han närvarande även vid detta besök. Bostadsrättsföreningen företrädde av en advokat. Såvitt han kan minnas var ingen besiktningsman eller någon teknisk sakkunnig närvarande vid detta tillfälle. Bostadsrätten såldes den 16 december 2010. Den 21 december 2010 skickade advokaten en skrivelse till uppdragsgivaren med krav på återställande av bostaden. I denna tvist företräds uppdragsgivaren av ett ombud. I anledning av jul- och nyårshelgen vet han inte när uppdragsgivaren fick del av kravet. Han kände inte till bostadsrättsföreningens krav när köpeavtalet undertecknades.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Av utredningen framgår att mäklare X vid två tillfällen under förmedlingsuppdraget har besökt den aktuella bostaden. Vid det första tillfället i sällskap med en teknisk förvaltare och vid det andra tillfället i sällskap med en advokat. Dessa omständigheter borde medfört att mäklare X närmare undersökte anledningen till besöken eller i vart fall hänvisade köparen till bostadsrättsföreningens styrelse för information. Mäklare X gjorde inte detta. Genom denna underlåtelse har han försummat sin omsorgsplikt gentemot köparen. För detta skall mäklare X varnas.

2011-09-28:2

2011-09-28:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har gjorts gällande att mäklare X vid marknadsföringen av en fastighet angett ett lockpris genom att ange ett utgångspris om 4 975 000 kr.

Mäklaren

Hans utredning utvisade ett marknadsvärde om 5 500 000 kr +/- 500 000 kr. Uppdragsgivaren var angelägen om en snabb affär eftersom denne hade köpt en bostadsrätt. Tidpunkten för annonsen och de planerade visningarna, strax för midsommar och den allmänna semesterperioden, medförde risk för ett svagt intresse från tilltänkta spekulanter. Eftersom tidsaspekten var en uttalad prioritet från uppdragsgivaren bestämdes i samråd med denne att utgångspriset skulle läggas i det lägre intervallet av det spann som marknadsvärderingen hade utvisat. Efter annonseringen men före de allmänna visningarna såldes fastigheten för 6 500 000 kr.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed vilket bland annat innebär att fastighetsmäklaren har ett ansvar att följa även annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande. Mäklaren skall vidare tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Vid marknadsföringen av sina förmedlingsobjekt har en fastighetsmäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objekten. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på sina objekt som avviker från det som mäklaren själv bedömt som marknadsvärdet är det vilseledande. En sådan prissättning i marknadsföringen innebär att fastighetsmäklaren åsidosätter såväl sin omsorgsplikt som god fastighetsmäklarsed.

Mäklare X har marknadsfört en fastighet med ett utgångspris som understiger det av honom bedömda marknadsvärdet. Han har därmed åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar att mäklare X meddelas varning.

2011-09-28:3

2011-09-28:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om mäklares redbarhet och lämplighet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Skatteverket har inkommit med en anmälan i anledning av verkets omprövningsbeslut den 18 april 2008 avseende fastighetsmäklaren X. Mäklare X var ensam ägare av och verksam fastighetsmäklare i det aktiebolag där skatterevisionen företogs.

Anmälan

Av beslutet av den 18 april 2008 framgår att Skatteverket har beslutat att höja mäklare Xs inkomst av tjänst

- för taxeringsår 2004 med sammanlagt 222 900 kr, varav bland annat 100 000 kr avser oredovisat löneuttag, 30 000 kr avser ersättning för rum i bostad och 36 203 kr avseende av arbetsgivaren betalda privata kostnader,
- för taxeringsår 2005 med sammanlagt 312 400 kr, varav bland annat 107 389 kr avser oredovisat löneuttag, 36 000 kr avser erhållen ersättning för rum i bostaden, 49 073 kr avser av arbetsgivaren betalda privata kostnader och 61 000 kr avser av arbetsgivaren anskaffade inventarier för privat bruk,
- för taxeringsår 2006 med sammanlagt 221 800 kr, varav bland annat 76 249 kr avser av arbetsgivaren betalda privata kostnader 39 004 kr avser kostnader för privat gästfrihet, 19 718 kr avser erhållen reseförmån och 36 000 kr avser erhållen ersättning för rum i bostaden och
- för taxeringsår 2007 med sammanlagt 14 700 kr.

Vidare har skattetillägg påförts avseende samtliga taxeringsår.

Mäklare X har förelagts att yttra sig över Skatteverkets uppgifter. Han har anfört att han har en annan uppfattning än den Skatteverket redovisat i sitt beslut och att han har överklagat beslutet. Med hänvisning till sitt överklagande har han anfört att kostnader för bland annat resor, garagehyra, representation, kontorslokal, inventarieanskaffning m.m. är hänförliga till verksamheten och att Skatteverket genom att bristfälligt studera hans bokföring åsidosatt officialprincipen, d.v.s. sin skyldighet att tillse att ett ärende och mål blir så utrett som dess beskaffenhet kräver. Något ”fusk” eller undanhållande av inkomst har inte förekommit.

Skatteverket sänkte den 6 november 2008 taxeringen för taxeringsåret 2005 avseende påford inkomst av uthyrning i egen bostad med 36 000 kr. Genom dom den 22 december 2009 biföll länsrätten mäklare Xs överklagande på så sätt att höjningen av hans inkomst av tjänst för taxeringsåret 2005 minskades med 61 000 kr. Mäklare X överklagade länsrättens dom. Hans överklagande bifölls av kammarrätten på så sätt att hans inkomst av tjänst, i fråga om penningtransaktioner och kontor i bostaden, sattes ned med 30 000 kr för taxeringsår 2004 och

2011-09-28:3

med 107 389 kr för taxeringsåret 2005. Påförda skattetillägg sattes ned i motsvarande mån. Kamrarrättens dom meddelades den 21 februari 2011. Domen har vunnit laga kraft.

Särskild granskning

I anledning av vad som framkommit i Skatteverkets anmälan har Fastighetsmäklarnämnden funnit skäl att granska mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare. Han har på nämndens begäran inkommit med förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag som ingåtts under tiden den 1 juli 2008 – 30 juni 2009. Från denna förteckning, som omfattade fem fastigheter och fem bostadsrätter, har tre uppdrag valts ut. Mäklare X har inkommit med begärda handlingar i dessa förmedlingar.

Fastighetsmäklarnämndens granskning av inskickade handlingar har inte föranlett nämnden att vidtaga några åtgärder.

Övrigt

Mäklare X återregistrerades som fastighetsmäklare den 1 oktober 2002. Utöver nu aktuellt ärende har han aldrig varit aktuell för tillsyn.

Vid kontroll mot Kronofogdens register den 16 september 2011 framkom att mäklare X aldrig varit restförd för skulder vare sig i allmänna eller enskilda mål. Vidare framkom vid kontroll mot Skatteverket den 20 september 2011 att de påförda skatterna har reglerats.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom de aktuella uppdragsavtalen har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft. Även omständigheterna i Skatteverkets anmälan är att hänföra till tiden före den nu gällande fastighetsmäklarlagens ikraftträdande.

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte uppfyller det krav på redbarhet och lämplighet som uppställs i 6 § samma lag 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.

Vad som kommit fram i skatterevisionen kan i och för sig ge anledning att ifrågasätta mäklare Xs lämplighet som fastighetsmäklare. Vid beaktande bland annat av att omständigheterna kring de brister som påtalats av Skatteverket ligger flera år tillbaka i tiden och att de påförda skatterna är reglerade finner Fastighetsmäklarnämnden, med viss tvekan, att disciplinär påföljd kan underlåtas. Ärendet skall därför avskrivas.

2011-09-28:4

2011-09-28:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om förmedling av en bostadsrätt som ägs av en närstående

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har i samband med handläggningen av ett tillsynsärende (dnr ---) avseende en annan fastighetsmäklare uppmärksammat på mäklare Xs förmedling av en bostadsrätt. Den aktuella bostadsrätten ägdes av MM som vid förmedlingstillfället var VD för det mäklarföretag i vilket mäklare X är anställd fastighetsmäklare och tillika kontorschef.

Mäklaren

Mäklare X har i huvudsak anfört följande.

Det är korrekt att han haft i uppdrag att förmedla MMs lägenhet. Det är även korrekt att denne är delägare i det bolag där också han själv är delägare samt verksam som fastighetsmäklare. Han vitsordar att MM således är att anse som närstående enligt konkurslagens bestämmelser.

Inför förmedlingen gjorde han bedömningen att det inte var i strid mot vare sig lagstiftning eller god mäklarsed att förmedla *från* en närstående eftersom det i då gällande lagstiftning enbart uttrycks att förmedling *till* en närstående är felaktigt. Därtill informerade han noga om det korrekta sakförhållandet i samtliga kontakter med intressenter.

Det föreligger inte någon som helst anledning att misstänka att han skulle ha tagit ovidkommande hänsyn till sin uppdragsgivare MM eftersom han själv är delägare till mäklar-företaget och även verkar som ordförande i aktiebolagets styrelse.

Han ansåg vid tidpunkten för sitt agerande att det inte stod i strid med gällande lagstiftning. Annars skulle han ha tackat nej till uppdraget. Detsamma gäller om han haft kännedom om Fastighetsmäklarnämndens egen uppfattning i frågan. Mot denna bakgrund saknas anledning att rikta kritik mot hans agerande.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Förmedling från en närstående

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

2011-09-28:4

Av 13 § samma lag framgår att en fastighetsmäklare inte får köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla och inte heller förmedla en fastighet till någon närstående.

Frågan vem som är att betrakta som närstående regleras i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672). Begreppet närstående omfattar bland annat en annan delägare som i denna egenskap får anses ha ekonomisk gemenskap med annan delägare (punkten 1) och chefskap dvs. den som genom en ledande ställning har ett bestämmande inflytande över mäklarens verksamhet till exempel verkställande direktör och arbetande styrelseledamot (punkten 3).

Förmedling *från* närstående regleras inte direkt i fastighetsmäklarlagen utan prövas utifrån vad som följer av god fastighetsmäklarsed.

Kammarrätten i Stockholm har i två avgöranden uttalat att det finns risk för att en fastighetsmäklare vid förmedling av en närståendes fastighet kan komma att påverkas av ovidkommande intressen och att hans ställning som opartisk mellanman härigenom kan komma att äventyras. Förmedling från närstående ansågs därför inte lämpligt. Med hänvisning bl.a. till att mäklarna i de två ärendena iakttagit vad som då föreskrevs i Konsumentverkets riktlinjer om tillhandahållande, utförande och marknadsföring av fastighetsmäklartjänster (KOVFS 1996:4) undanröjdes varningen (Kammarrätten i Stockholm den 21 september 2004 mål nr 6721-03 och mål nr 2226-04).

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att en fastighetsmäklare förmedlar ett objekt som ägs av en närstående till mäklaren. Konsumentverkets riktlinjer upphörde att gälla från utgången av april 2007. I anslutning därtill informerade nämnden om sin uppfattning att det strider mot god fastighetsmäklarsed att åta sig förmedlingsuppdrag från en närstående och att sådant agerande från och med den 1 januari 2008 normalt utgör grund för varning. Se nämndens faktablad *Bra för fastighetsmäklaren att veta om, Förmedling till närstående m.fl., Förmedling från närstående m.fl., Försäljning av eget objekt, Förmedling i egen bostadsrättsförening, FMN juni 2007.*

I nu aktuellt ärende är det ostridigt att MM enligt 4 kap. 3 § konkurslagen är att betrakta som närstående till mäklare X.

Mäklare X har förmedlat en bostadsrätt som ägs av en närstående. Agerandet är i strid med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen kan inte betraktas som ringa varför mäklare X skall tilldelas en varning. Vad mäklare X anfört i fråga om rättsvillfarelse och att han skulle ha agerat med befriande verkan genom att ha informerat samtliga intressenter om att MM är närstående föranleder ingen annan bedömning.

2011-09-28:5

2011-09-28:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om skyldighet att informera om divergerande uppgifter avseende årsavgiften till en bostadsrättsförening

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en köpare av en bostadsrättslägenhet riktat kritik mot mäklare X. Anmälaren gör gällande att han från mäklare X erhållit felaktig information om årsavgiften till föreningen.

Anmälan

Anmälaren har uppgivit bland annat följande.

Han köpte en lägenhet i augusti 2009. Tillträdet ägde rum i oktober 2009. En stor del av anledningen till att han köpte lägenheten var att avgiften var låg. Enligt köpeavtal och objektsbeskrivning låg avgiften på 1 985 kr i månaden. I januari 2011 fick han plötsligt ett annat belopp att betala på sina avier. Den nya avgiften var 2 278 kr i månaden. Han ringde då självklart till ordföranden i föreningen som berättade att avgiften felaviserats under en längre tid redan innan det att han köpte lägenheten.

Han pratade därefter med den ekonomiska förvaltaren i föreningen om detta och även med den externa revisionsfirman som sköter bokföringen. Vad han fick veta av dessa samtal var att mäklaren skall hämta en så kallad mäklarbild vid en försäljning av en bostadsrätt. Efter detta tog han kontakt med mäklaren som förmedlade lägenheten. Han frågade mäklaren om han kunde skicka mäklarbilden till honom och mäklaren svarade att han skulle återkomma med den inom några dagar. Mäklaren har inte återkommit med någon mäklarbild och det svar han gav via e-post är att månadsavgiftsavierna låg som underlag för månadsavgiften i föreningen. Ordföranden i styrelsen sade att han kunde garantera att denna felavisering som varit hade upptäckts om mäklaren hade gjort det han skulle göra vid försäljningen och då bett om mäklarbilden för att inte bara gå på säljarens uppgifter angående månadsavgiften.

För honom och för många andra är avgiften en viktig del vid köp av en lägenhet. I detta fall höjdes avgiften med 293 kr i månaden vilket kan översättas till räntebetalningar på lån. Vid tillfället för köpet av lägenheten så kunde han ha betalat ränta på ganska stora lån med dessa pengar. Detta anser han har varit fel och mäklaren verkar inte ta detta på allvar. Hans bud på lägenheten skulle givetvis ha påverkats av om avgiften hade varit 293 kr högre varje månad.

Han skriver till Fastighetsmäklarnämnden nu för att detta först uppkommit relativt lång efter hans köp av lägenheten. Hans förhoppning var att kunna lösa detta utan hjälp från någon annan. Just nu ser han ingen annan utväg än detta för att rätta till det fel som uppenbarligen gjorts av mäklaren.

Anmälaren har till sin skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden fogat bland annat det i ärendet

2011-09-28:5

aktuella köpekontraktet och objektsbeskrivningen av vilka framgår att avgiften till föreningen är 1 985 kr i månaden.

Mäklaren

Mäklare X har avgett yttrande i ärendet och därvid anfört huvudsakligen följande.

Han har både pratat med anmälaren per telefon och haft mailkontakt med denne. Han har ingående förklarat för anmälaren underlaget till månadsavgiften. Anmälares påstående om att han inte tagit detta på allvar är helt felaktiga.

Innan försäljningen av lägenheten fick han uppgiften från föreningen att avgiften var 2 278 kr. När han sedan gick igenom till-salubeskrivningen med säljaren hävdade han att denna månadsavgift var fel. Säljaren visade då honom avier med en månadsavgift om 1 985 kr inklusive värme och vatten för den aktuella lägenheten.

Han kontrollerade att den aviserade månadsavgiften stämde med den ekonomiska förvaltaren vilken bekräftade att det var den aviserade månadsavgiften som gällde. Han antog att det inte var några konstigheter eftersom säljare betalat detta belopp till föreningen under hela tiden han bott där. Han har inte haft någon som helst anledning att misstro något i denna försäljning.

Nu har även anmälaren betalat denna avgift i nästan två år utan att det har uppmärksammats.

Det som inträffat är beklagligt och han är lika förvånad över det som skett som köparen. Han rekommenderar alltid sina spekulanter att själva prata med föreningen gällande ekonomin. Detta gjordes även med anmälaren.

En månadsavgift kan komma att höjas eller sänkas beroende på föreningens ekonomi och det är inget han kan ge garantier för.

Den felaktigt aviserade månadsavgiften kan omöjligt ligga på honom som fastighetsmäklare att ta skulden för. Han hade ingen som helst anledning att tro att den aviserade månadsavgiften inte var korrekt. Att föreningen och förvaltaren har slarvat och felaviserat under så lång tid tyder på att ansvaret bör ligga på dem.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

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

2011-09-28:5

köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

Bestämmelsen om mäklarens upplysningsplikt har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena (prop. 1983/84 s. 37 f.) till denna lag anges 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. Såväl årsavgiften som andra avgifter får anses vara en synnerligen viktig faktor vid köp av en bostadsrätt och alltså av sådan art att information om dessa skall vidarebefordras till köparen.

Enligt god fastighetsmäklarsed bör fastighetsmäklaren vid förmedling av bostadsrätt med bostadsrättsföreningens styrelse kontrollera bostadsrättens ägare, pantsättning och årsavgift. I det fall en fastighetsmäklare får kännedom om oklara eller motsägelsefulla uppgifter skall denne redogöra för dessa för spekulanterna samt hänvisa spekulanterna direkt till föreningen för ytterligare information.

Enligt Fastighetsmäklarnämnden har det, mot bakgrund av att sådan avgift som det i ärendet är fråga om i allmänhet är en synnerligen viktig faktor vid köp av bostadsrätt, ålegat mäklare X att tillse att den information som han tagit del av avseende avgiften vidarebefordrades till såväl spekulanter som den slutlige köparen. Vad mäklare X anfört om anledningen till att han inte vidarebefordrat information om de divergerande uppgifterna han erhållit föranleder ingen annan bedömning.

Genom att inte tillse att samtliga uppgifter om bostadsrättens årsavgift vidarebefordrades till såväl spekulanter som den slutlige köparen har mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

2011-09-28:6

2011-09-28:6

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om
närståendeförmedling och identitetskontroll**

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har, i anledning av att den blivit uppmärksammas på en artikel av vilken det framgår bland annat att mäklare X åtagit sig att förmedla en kollegas bostadsrätt, initierat ett tillsynsärende avseende mäklare X. Av artikeln framgår att kollegan är delägare, styrelseledamot och medgrundare till fastighetsmäklarbyrå i vilken de båda är verksamma.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig genom ombud och anfört huvudsakligen följande.

Han bestrider att han i något avseende skulle ha agerat vare sig oaktsamt eller vårdslöst eller att han i övrigt skulle ha agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed.

Vårt vidare är givetvis att särskilt poängtera att ingen köpare eller säljare riktat kritik mot hans agerande och att det inte heller uppkommit någon ekonomisk skada i anledning av honom.

Han är medveten om och delar Fastighetsmäklarnämndens uppfattning att det enligt 13 § fastighetsmäklarlagen stadgas att en mäklare inte får förmedla en fastighet till någon sådan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen.

Han har inte förmedlat någon fastighet/lägenhet till någon närstående. Det är däremot korrekt att han haft i uppdrag att förmedla CLs lägenhet samt att det är korrekt att denne är delägare i mäklarföretaget A.

Det vitsordas således att CL är att anse som närstående enligt vad som gäller enligt konkurslagens bestämmelser.

Inför förmedlingen gjorde han den bedömningen att det inte var i strid med vare sig lagstiftning eller god fastighetsmäklarsed att förmedla från en närstående, då detta dels inte uttrycks i gällande lagstiftning där enbart förmedling till en närstående är felaktigt samt dels då han i samtliga kontakter med de intressenter som anmälde sitt intresse noga informerades om det korrekta sakförhållandet.

Han ansåg vid tidpunkten för hans agerande att detta inte står i strid mot gällande lagstiftning då det inte finns någon reglering i lagen mot att förmedla från en närståendes räkning. Om han varit medveten om att det stred mot gällande lag så skulle han givetvis ha tackat nej till uppdraget. Detsamma gäller givetvis om han hade haft kännedom om Fastighetsmäklarnämndens egen uppfattning i frågan.

Han anser inte mot denna bakgrund att det föreligger skäl att rikta kritik mot honom för sitt

2011-09-28:6

agerande. I det fall så skulle vara fallet får hans agerande i det närmaste liknas vid en rättsvillfarelse som får anses vara ursäktligt och att tillsynsåtgärd därför inte bör riktas mot honom. Om kritik skall ge så får den under all förhållanden anses vara av ringa karaktär varför det finns skäl att inte meddela varning.

Identitetskontroll

Mäklare X har till Fastighetsmäklarnämnden inkommit med dokumentation av utförd identitetskontroll i form av en kopia av ett körkort med en anteckning ”Kopia av kk. S 2010-09-10 mäklare X”. Av handlingen framgår att identitetshandlingen är utfärdad den 22 oktober 2010, nästan en och en halv månad efter dateringen av identitetskontrollen.

Förelagd att kommentera det ovan nämnda har mäklare X anfört huvudsakligen följande.

Det är korrekt att uppdragsgivarens legitimation är utfärdad den 22 oktober 2010. Vid tidpunkten för förmedlingsuppdragets undertecknande har han kontrollerat uppdragsgivarens legitimation. Vid tidpunkten fanns inte någon möjlighet att ta en kopia av identitetshandlingen.

Denna kopia togs vid ett senare tillfälle och han noterade då på handlingen dagen för kontrollen. Han noterade dock inte utfärdandedatumet på legitimationen vilket han givetvis beklagar.

Anteckningen på handlingen är således informationen om dagen för den faktiska identitetskontrollen och inte dagen för dokumentationen från hans sida. Detta är förklaringen till aktuell diskrepans.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Förmedling från närstående

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

Av 13 § samma lag framgår att en fastighetsmäklare inte får köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla och inte heller förmedla en fastighet till någon närstående.

Frågan vem som är att betrakta som närstående regleras i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672). Begreppet närstående omfattar bland annat en annan delägare som i denna egenskap får anses ha ekonomisk gemenskap med annan delägare (punkten 1) och chefskap dvs. den som genom en ledande ställning har ett bestämmande inflytande över mäklarens verksamhet till exempel verkställande direktör och arbetande styrelseledamot (punkten 3).

Förmedling från närstående regleras inte direkt i fastighetsmäklarlagen utan prövas utifrån vad som följer av god fastighetsmäklarsed.

Kammarrätten i Stockholm har i två avgöranden uttalat att det finns risk för att en mäklare vid

2011-09-28:6

förmedling av en närståendes fastighet kan komma att påverkas av ovidkommande intressen och att hans ställning som opartisk mellanman härigenom kan komma att äventyras. Förmedling från närstående ansågs därför inte lämpligt. Med hänvisning bl.a. till att mäklarna iakttagit vad som föreskrevs i Konsumentverkets riktlinjer om tillhandahållande, utförande och marknadsföring av fastighetsmäklartjänster (KOVFS 1996:4) meddelades emellertid inte någon varning (Kammarrätten i Stockholm 2004-09-21, mål nr och 6721-03 och 2226-04).

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att en fastighetsmäklare förmedlar ett objekt som ägs av en närstående till mäklaren. Konsumentverkets riktlinjer upphörde att gälla från utgången av april 2007. I anslutning därtill informerade nämnden om sin uppfattning att det strider mot god fastighetsmäklarsed att åta sig förmedlingsuppdrag från en närstående och att sådant agerande från och med den 1 januari 2008 normalt utgör grund för varning. Se nämndens faktablad *Bra för fastighetsmäklaren att veta om, Förmedling till närstående m.fl., Förmedling från närstående m.fl., Försäljning av eget objekt, Förmedling i egen bostadsrättsförening, FMN juni 2007*.

I nu aktuellt ärende är det ostridigt att mäklare X enligt 4 kap. 3 § konkurslagen är att betrakta som närstående till CL.

Mäklare X har i yttrande uppgett att han haft i uppdrag att förmedla CLs lägenhet och att denne är att anse som närstående enligt konkurslagens bestämmelser.

Mot bakgrund av det nu anförda finner Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X genom att både ha åtagit sig uppdraget att förmedla CLs lägenhet och utfört aktiva förmedlingsåtgärder därvid agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

Vad mäklare X anfört i fråga om rättsvillfarelse och att han skulle ha agerat med befriande verkan genom att ha informerat samtliga intressenter om att CL är närstående föranleder ingen annan bedömning.

Identitetskontroll

Mäklare X har uppgivit att han kontrollerat uppdragsgivarens legitimation vid tiden för förmedlingsuppdragets undertecknande men att han då inte hade möjlighet att kopiera handlingen. Det är inte heller nödvändigt att kopiera handlingen vid just den tidpunkten utan det kan göras vid en senare tidpunkt (se p. 4.2.1 i Fastighetsmäklarnämndens Allmänna råd (2010:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism). Dock är det den handling med vilken identitetskontrollen genomfördes som skall kopieras och inte en annan identitetshandling.

Den handling som tillställts Fastighetsmäklarnämnden ger anledning att ifrågasätta mäklare Xs uppgift om att han har kontrollerat uppdragsgivarens identitet vid ingåendet av affärsförbindelsen. Det står i strid med författning att kopiera annan handling än den som använts vid fullgörandet av identitetskontrollen. Dock är det inte utrett att mäklare X var medveten om att det var en ny handling som han kopierade varför nämnden låter saken bero.

2011-09-28:7

2011-09-28:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om handel med fastigheter och om fastighetsmäklarens lämplighet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har en säljare av en bostadsrätt anmält mäklare X och ytterligare en fastighetsmäklare vilka båda är verksamma i samma mäklarföretag. Genom beslut den 31 mars 2011 har nämnden avgjort ärendet beträffande den andra fastighetsmäklaren. I anmälan görs gällande bland annat att mäklare X, som är VD för företaget, först förvärvat anmälarens bostad vilken förmedlades av en anställd på mäklarföretaget och att han sedan – efter viss renovering – sålde lägenheten vidare. Denna gång förmedlad av en annan fastighetsmäklare tillika kontorschef på samma mäklarföretag som mäklare X.

I anledning av vad som framkommit i dels ovan nämnda tillsynsärende, dels ett annat ärende i vilket Fastighetsmäklarnämnden varnade mäklare X för att han genom att vara medlåntagare till de lån som finansierade förvärvet av den aktuella lägenheten fick anses ha ett sådant personligt intresse av försäljningen av lägenheten att han inte kunde åta sig ett förmedlingsuppdrag avseende den, har nämnden funnit skäl att utreda huruvida mäklare X bedriver handel med fastigheter.

Mäklaren

Förelagd att uppge huruvida mäklare X köpt objekt under de senaste fem åren och i förekommande fall att ange syftena med förvärven har han uppgett huvudsakligen följande.

Han har köpt och sålt fyra lägenheter under de senaste fem åren.

Överlåtelseerna har skett i följande kronologisk ordning (FMN:s anm.).

1. Lägenhet A

Köptes den 2 november 2006

Tillträdades den 21 december 2006

Såldes den 26 september 2007 med avtalad tillträdesdag den 20 december 2007

(Försäljning av lägenheten förmedlades av mäklare Y som är styrelseledamot i det mäklarföretag i vilket mäklare X är VD. Såväl mäklare X som mäklare Y är firmatecknare i mäklarföretaget sedan den 27 november 2006 och de bedriver sin verksamhet genom det, FMN:s anm.).

2. Lägenhet B,

Köptes den 9 januari 2008

Tillträdades den 14 mars 2008

Såldes den 9 februari 2009 med avtalad tillträdesdag den 1 april 2009. (Såväl köp som försäljning av lägenheten förmedlades av mäklare Y, FMN:s anm.).

2011-09-28:7

3. **Lägenhet C**

Köptes den 17 november 2009

Skulle ha tillträtts den 7 december 2009 (mäklare X tillträdde aldrig bostadsrättslägenheten som förmedlades genom mäklare Y:s försorg. Mäklare Y, som är anställd och verksam i mäklarföretaget där mäklare X är VD, blev varnad den 31 mars 2011 för att ha förmedlat denna bostadsrättslägenhet till mäklare X, FMN:s anm.).

Såldes den 12 februari 2010 med avtalad tillträdesdag den 26 februari 2010. (Mäklare Y har meddelats varning för att han förmedlat denna lägenhet från mäklare X i ärende med diarienummer --- FMN:s anm.)

4. **Lägenhet D**

Köptes den 20 januari 2010

Tillträdde den 17 februari 2010.

Hans syfte med de aktuella förvärven har hela tiden varit att bo i lägenheterna. Detta gällde även lägenhet C men eftersom han via en annan fastighetsmäklare kunde erhålla en mer välbelägen lägenhet så valde han att sälja denna lägenhet då han dels inte hade råd att ha två bostäder, dels inte längre hade behov av att bo i lägenheten.

Fastighetsmäklarnämnden har noterat att mäklare X har varit folkbokförd på annan adress än nu aktuella från den 20 november 2007 till februari 2010. Förelagd att kommentera detta förhållande har mäklare X anfört följande.

Han har gjort adressändring i samband med de angivna köpen men olyckligtvis inte noterat att han även särskilt var tvungen att anmäla ändrad folkbokföringsadress. Han har rättat till detta och är numera både boende samt folkbokförd på lägenhet D.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig.

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte bedriva handel med fastigheter. Med fastigheter avses i fastighetsmäklarlagen även bostadsrätter.

Enligt 6 § första stycket 5 samma lag skall en fastighetsmäklare vara redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

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

Regeringsrätten har uttalat att omständigheter som är graverande för en mäklare kan läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa omständigheter kan slås fast otvetydigt (se RÅ 1996 ref. 83). Även om uppgifterna i ärendet är besvärande för mäklare X är det inte otvetydigt fastställt att mäklare X bedriver handel med fastigheter/bostadsrätter.

Däremot är det otvetydigt fastställt att mäklare X såväl köpt som sålt objekt vilka förmedlats

2011-09-28:7

av två registrerade fastighetsmäklare som är verksamma i det mäklarföretag där mäklare X är VD. Dessa två fastighetsmäklare har meddelats varning för att de varit inblandade i förmedling av objekt som mäklare X såväl köpt som sålt.

Mäklare X har genom att köpa och sälja objekt som förmedlats av två i företaget verksamma fastighetsmäklare utnyttjat dem för uppdrag på sätt som står i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

3 ledamöter är skiljaktiga och anför följande.

I motsats till majoriteten anser vi, mot bakgrund av att mäklare X inte varit folkbokförd annat än på B-gatan 74 B under den period som de i ärendet aktuella bostadsrättslägenheterna köpts och sålts och att han till stor del använt sig av till sitt eget mäklarföretag anknutna registrerade fastighetsmäklare, att det är utrett att mäklare X bedriver handel med fastigheter.

Med beaktande härav och att Fastighetsmäklarnämnden den 31 mars 2011 varnade mäklare X för att han genom att vara medlåntagare till de lån som finansierade förvärvet av den i ärendet aktuella lägenheten fick anses ha ett sådant personligt intresse av försäljningen av lägenheten att han inte kunde åta sig ett förmedlingsuppdrag avseende den, finner vi att vad som läggs mäklare X till last vid en sammantagen bedömning inte kan leda till annat än att mäklare X anses olämplig som fastighetsmäklare. Hans registrering skall därför återkallas.

2011-09-28:8

2011-09-28:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om förmedlingsåtgärder före undertecknande av uppdragsavtal och om mäklares närvaro vid utförandet av förmedlingsuppdraget samt identitetskontroll

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat att en person som inte är registrerad fastighetsmäklare presenterats som registrerad fastighetsmäklare vid marknadsföringen av ett objekt på www.bloocket.se. I anledning härav har nämnden ringt upp den personen för att inhämta uppgift om vem som har uppdraget att förmedla objektet och därvid erhållit svar att mäklare X är ansvarig fastighetsmäklare.

Av handlingarna i ärendet framgår att objektet marknadsförts nio dagar före det att ett skriftligt uppdragsavtal ingåtts.

Mäklare X har förelagts att redogöra bland annat för sina arbetsmetoder, hur han arbetar med förmedlingsobjekt på distans och klargöra vilka arbetsuppgifter som han utför och vilka som utförs av oregistrerad medhjälpare.

Mäklaren

Beträffande arbetsmetoder och arbetsgång för förmedlingsobjekt på distans har mäklare X i sitt yttrande hänvisat till ett dokument av vilket framgår hans rutiner vid förmedlingsuppdrag av bostäder där fastighetsmäklaren finns på distans och mäklarassistenten finns lokalt på orten där objektet finns. Av dokumentet framgår bland annat följande.

En säljare av en bostad kontaktar lokalkontoret där mäklarassistenten är stationerad och ett första möte i säljarens bostad bokas in. Mäklarassistenten träffar säljaren i dennes bostad och presenterar arbetssättet gällande förmedlingsuppdraget och informerar att fastighetsmäklaren är ansvarig för hela förmedlingsuppdraget samt att mäklarassistenten är behjälplig i flera moment och finns som en lokal resurs på orten. Mäklarassistenten är tydlig med att han/hon inte är den ansvarige fastighetsmäklaren utan dennes medhjälpare. Mäklarassistenten gör intag på plats i bostaden med rumsbeskrivning, planritningsavstämning och får svar på frågor som ligger till grund för en bostadsbeskrivning m.m. Fastighetsmäklaren har upprättat ett förmedlingsuppdrag som går igenom och undertecknas av säljaren. Om säljaren önskar kontakt med ansvarig fastighetsmäklare tas denna kontakt per telefon. Förmedlingsuppdraget postas till fastighetsmäklaren för dennes undertecknande. Därefter skickas uppdragsgivarens exemplar tillbaka per post till denne.

Mäklarassistenten registrerar alla uppgifter i mäklarsystemet för kommande presentation på Internet. Sedan kontaktar mäklarassistenten fastighetsmäklaren för dennes genomgång av bostadsbeskrivningen på Internet varvid fastighetsmäklaren vid behov justerar beskrivningen efter behov. Även säljaren kontaktas för att godkänna alternativt justera beskrivningen.

2011-09-28:8

Marknadsföringen av bostaden rullas ut med den plan som gjorts upp med säljaren. I all marknadsföring framgår fastighetsmäklarens namn och kontaktuppgifter samt mäklarassistentens namn och kontaktuppgifter.

Mäklarassistenten håller själv i alla visningar av bostaden och är tydlig med att hon är visningsvärd/mäklarassistent.

Budgivningen och prisförhandling sköter fastighetsmäklaren själv per telefon och e-post.

Fastighetsmäklaren upprättar köpeavtal och övriga handlingar för parternas undertecknande. Mäklarassistenten träffar köpare och säljare lokalt på den aktuella orten, oftast i själva bostaden som ska överlåtas. Fastighetsmäklaren går igenom köpeavtalet genom att medverka per telefon.

Köparen erlägger handpenningen till fastighetsmäklarens klientmedelskonto.

Mäklarassistenten förbereder därefter tillträdet genom att upprätta avräkningen. Mäklarassistenten håller i själva tillträdet och fastighetsmäklaren utbetalar handpenningen om detta inte skett tidigare på grund av eventuella villkor i köpeavtalet uppfyllts tidigare. Fastighetsmäklaren skickar kvitto på mäklararvodet till säljaren.

Vad gäller hans arbetsuppgifter som fastighetsmäklare utför han de uppgifter som åläggs honom som fastighetsmäklare enligt lag, nämligen ingå och påteckna förmedlingsuppdraget, ge råd och medverka vad gäller prisfrågan och andra överlåtelsevillkor, medverka vid slutförhandlingen mellan köpare och säljare och ansvara för upprättande av köpeavtalet där diskussionen beträffande samtliga eventuella överlåtelsevillkor skall återges. Han genomför genomgången av köpeavtalet grundligt innan undertecknandet.

Mäklarassistenten utför övriga deluppgifter som han som fastighetsmäklare har delegerat till henne i varje enskilt fall som en fastighetsmäklarassistent får göra med undantag av de ovan nämnda obligatoriska moment som åligger en fastighetsmäklare.

Mäklare X har även kommenterat en tjänsteanteckning över ett telefonsamtal som ägde rum den 8 augusti 2010 mellan Fastighetsmäklarnämnden och mäklarassistenten och anfört bland annat följande.

Detta arbetssätt är ett bättre sätt än att som vissa mäklare gör, endast förmedla på distans utan att ha någon på plats på den lokala orten.

Han får be om ursäkt å mäklarassistentens vägnar till de som har uppfattat att hon var mäklare. Hon var för snabb med att marknadsföra fastigheten. På www.blocket.se fyllde hon i rutan mäklare eftersom det ändå var han som var ansvarig och hade objektet. Detta uppfattades som att hon var mäklare. Det var ingen privatperson som hade detta objekt, kanske tillfällig förvirring. Att objektet dessutom var hennes föräldrars och att det var bråttom fick det händelseförlopp som det fick. Hon beklagar att någon har uppfattat att hon var mäklare men det fanns ingen medveten avsikt med detta.

Förelagd att kommentera det förhållandet att mäklare X inte besöker objektet personligen och att ange varför han påbörjat förmedlingsåtgärder före det att ett skriftligt uppdragsavtal ingåtts

2011-09-28:8

har mäklare X anfört bland annat följande.

Som inledning vill han nämna att den arbetsmodell och rutiner som framgår av tidigare insänd bilaga bedöms i varje enskilt fall avseende försäljningsuppdrag beroende på den lokala mäklarasistentens kompetens samt säljare och köparens kompetens/kunskapsnivå och behov avseende det aktuella förmedlingsuppdraget.

Med hjälp av moderna hjälpmedel såsom videokonferenser, telefonsamtal med video genom Skype och andra moderna kommunikationsmetoder kan och kommer sannolikt i många fall ersätta mäklarens fysiska möte med parterna och ändå uppfylla fastighetsmäklarlagens krav på mäklarens närvaro.

Vanligtvis besöker han som mäklare inte den aktuella bostaden som skall försälas men detta avgörs från fall till fall i samråd mellan mäklarasistenten, mäklaren och säljaren. Som mäklare kan han bilda sig en uppfattning om bostaden som skall säljas genom information från säljaren, fastighetsutdrag, information från mäklarasistenten samt genom att se bostaden med foton och text i mäklarsystemet innan publicering på Internet.

Vad gäller uppdragsavtalet skedde en olycklig kommunikationsmiss mellan mäklarasistenten och honom. Dock har ingen tredje part kommit till skada. I det aktuella fallet var det mäklarasistentens egna föräldrars fastighet som skulle säljas så någon osäkerhet gällande äganderätt eller kundkännedom föreligger inte.

Förelagd att ange vilka skärpta åtgärder mäklare X vidtagit för att uppnå kundkännedom, vilka kombinationsåtgärder som vidtagits och vilka noteringar som gjorts avseende de skärpta åtgärderna har mäklare X anfört bland annat följande.

Att ta del av och därefter ta en fotostatkopiering av säljare och köparens legitimationer samt använda den blankett "ID-kontroll" där även legitimationens nummer noteras med penna bedömer han vara en bra arbetsmodell för att säkerställa parternas identiteter. Givetvis stäms säljarens uppgifter av med vad som anges i fastighetsutdrag eller medlemsregister i bostadsrättsförening.

Den rutin för ID-kontroll som han använder i normalfallet avseende kunder på distans är följande.

Säljarens ID kontrolleras vid tecknandet av uppdragsavtalet. Detta sker genom att mäklarasistenten som finns lokalt och träffar kunden tittar på legitimation och fyller i dokumentet "ID-kontroll" som finns som en blankett i Vitec mäklarsystem. Han eller hon kontrollerar uppgifterna och fyller i ID-kortets nummer på blanketten och skriver under den. Mäklarasistenten jämför namnteckningen på ID-kortet med den namnteckning som skrivs av säljaren på uppdragsavtalet. Detta uppdragsavtal har upprättats av honom som mäklare och skrivs ut av mäklarasistenten i två exemplar.

Mäklarasistenten postar därefter uppdragsavtalen till honom varpå han skriver under och postar tillbaka ett exemplar till uppdragsgivaren efter det att han kontaktat Skattemyndighetens enhet för folkbokföring för att kontrollera uppdragsgivarens identitet och folkbokföringsadress.

Köparens identitet kontrolleras senast dagen före kontraktskrivningen avseende folkbokföringen och ID-uppgifter. Köpekontraktet har han som mäklare upprättat och mäklarassistenten skriver ut detta. På dagen för kontraktstecknande kontrollerar mäklarassistenten ID-kort och genomför samma rutin som ovan avseende användandet av blanketten för ID-kontroll samt jämför namnteckningen på kontraktet och ID-kortet. Skillnaden i rutin avseende säljaren och köparen är således att kontrollerna sker vid olika tillfällen samt att kontrollen hos folkbokföringen sker efter respektive före.

Han vill nämna att han som mäklare och mäklarassistenten har on line-tillgång till Vitec mäklarsystem så de kan båda arbeta i systemen med upprättande respektive utskrift av dokument.

Beträffande distanskunder har de jämfört med icke-distanskunder lagt till ytterligare två moment som framgår av rutinbeskrivningen ovan. Kontroll av namnteckningarna på ID-kort och avtal samt kontroll av identitet i folkbokföringen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Uppdragsavtalet

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Mäklaren får inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt avtalats skriftligen.

En fastighetsmäklare skall se till att uppdragsgivaren undertecknar uppdragsavtalet i omedelbar anslutning till att avtalet ingås. Innan så har skett skall aktiva åtgärder som annonsering, visningar och andra åtgärder inte vidtas av mäklaren. Det strider mot god fastighetsmäklarsed att påbörja aktiva marknadsföringsåtgärder innan uppdragsavtalet undertecknats.

I förevarande fall har uppdragsavtalet undertecknats av säljarna den 16 augusti 2010. Det framgår emellertid inte av uppdragsavtalet vilket datum mäklare X undertecknat det. Mot bakgrund av vad mäklare X anfört om de rutiner som han använder vid ingående av uppdragsavtal på distans finner Fastighetsmäklarnämnden det sannolikt att uppdragsavtalet undertecknats av honom tidigast den 16 augusti 2010. Av utskrift från www.blocket.se framgår att den i ärendet aktuella fastigheten marknadsförts till försäljning i vart fall senast den 6 augusti 2010. Mäklare X har i yttrande till Fastighetsmäklarnämnden anfört att det var han som var ansvarig och hade objektet. Mäklare X har således påbörjat aktiva marknadsföringsåtgärder innan uppdragsgivarna undertecknat uppdragsavtalet. För detta skall han varnas

Arbetsrutiner

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

Omsorgsplikten innebär att mäklaren skall bistå säljare och köpare med de råd och upplys-

2011-09-28:8

ningar de kan behöva för att komma överens i olika frågor. I princip bör fastighetsmäklaren därför närvara vid tillträdet och slutuppgörelsen. Utgångspunkten för prövningen av frågan om mäklarens närvaro är säljarens och köparens behov och hänsyn kan inte tas till omständigheter hänförliga till mäklaren (se 2005-05-18:5 i FMNs årsbok för 2005). Kravet på mäklarens närvaro måste dock alltid bedömas efter förhållandena i det enskilda fallet.

Av det dokument som mäklare X ingett till Fastighetsmäklarnämnden avseende sina arbetsmetoder och arbetsgång för förmedlingsobjekt på distans framgår att han utför följande moment i förmedlingsuppdrag på distans.

- Han upprättar uppdragsavtal som tillställs uppdragsgivarna för påskrift.
- Han går igenom den registrering av uppgifter i mäklarsystemet som mäklarassistenten gjort och justerar vid behov.
- Han sköter all budgivning och förhandling per telefon och e-post.
- Han upprättar köpeavtal som tillställs parterna och går igenom det med dem per telefon.
- Han redovisar handpenningen och skickar ut kvitto på arvodet till säljaren.

Samtliga övriga moment utförs av mäklarassistenten. Det nu nämnda gör att Fastighetsmäklarnämnden finner det påkallat att påpeka följande.

Den som sluter ett förmedlingsuppdrag med en fastighetsmäklare och den som i egenskap av köpare eller på annat sätt kommer i kontakt med mäklarverksamhet har rätt att förvänta sig att han kommer i kontakt med en kunnig och opartisk fastighetsmäklare (se prop. 1994/95:14 s. 43-45). Den ansvarige mäklaren har att tillse att rutinerna fungerar under eventuella ledigheter eller annan frånvaro så att korrekt information lämnas om förutsättningarna för respektive förmedlingsuppdrag.

Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare ärenden uttalat att fastighetsmäklaren skall bilda sig en egen uppfattning om objektet även om det inte är ett absolut krav att mäklaren personligen utför den undersökning som skall bidra till den egna uppfattningen. Det åligger mäklaren att se till att det finns en fullgod dokumentation och så god kommunikation mellan mäklaren själv och medhjälparen att köparen kan vända sig till mäklaren och få de upplysningar som mäklaren är skyldig att ge köparen. Mäklaren kan således inte befrias från sitt ansvar och sin informationsplikt avseende brister i fastigheten genom att anlita någon som för dennes räkning undersöker fastigheten (jfr 2000-12-20:4 i FMNs årsbok för 2000).

Utgångspunkten är att fastighetsmäklaren säljer en kvalificerad yrkestjänst. Med hänsyn till de utbildningskrav som gäller för mäklare avseende bland annat byggnads- och värderingsteknik finns det anledning för mäklaren att vara uppmärksam då denne låter annan besöka objektet inför ett intag. Mäklaren skall försäkra sig om att den anlitade personen har tillräcklig kompetens för uppdraget och lämna tydlig information till personen om uppdragets syfte och betydelse.

Vad avser fastighetsmäklarens närvaro vid tillträden vill Fastighetsmäklarnämnden påpeka att det inte är tillfredsställande om mäklaren rutinmässigt avstår från att närvara vid tillträdet. Det kan i vart fall inte överlämnas till parterna att vid behov ta kontakt med mäklaren. Mäklaren skall således göra en egen bedömning i det enskilda fallet om dennes närvaro erfordras. Fastighetsmäklarnämnden låter det stanna vid dessa påpekanden.

2011-09-28:8

Identitetskontroll

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

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

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

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

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att mäklare X har ingett en kopia av säljarnas identitetshandlingar och en notering om att identitetskontroll har utförts. Någon handling med uppgift om datum för genomförd identitetskontroll har emellertid inte ingetts. Det är varningsgrundande att inte notera datum för genomförd kontroll. Mot bakgrund av vad mäklare X anfört om att han utfört kontroll av uppdragsgivarnas identitet före affärsförbindelsens ingående finner nämnden emellertid att den kan stanna vid ett påpekande om att det åligger en fastighetsmäklare att göra en notering om datum för genomförd identitetskontroll.

2011-09-28:9

2011-09-28:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om s.k. lockpriser

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

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

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

Mäklare X har genom ombud i yttrande lämnat en detaljerad redovisning av de omständigheter som legat till grund för bedömningen av de utgångspriser som hon angett vid marknadsföringen av objekten. Hon har hänvisat till prisstatistik, utgångspriser för andra objekt som marknadsförts samtidigt av andra mäklare, objektets läge, skick och standard, bullerstörningar m.m.

Förelagd att inkomma med förklaring över hur hon bedömt marknadsvärdet och vilket det bedömda marknadsvärdet varit för 12 av 24 objekt har mäklare X anfört följande.

Objekt 1

Hon har i detta förmedlingsuppdrag kommit överens med säljaren om ett pris i förmedlingsuppdraget på 3 995 000 kr. Hon värderade lägenheten tillsammans med en erfaren kollega till denna summa, då lägenheten låg på bottenvåningen, var ganska mörk, hade en relativt hög månadsavgift och komprimerad planlösning men med fint läge. I finanskrisens skugga efter kraschen hösten 2008 var det extra svårt att värdera lägenheter då marknaden drastiskt hade förändrats och många objekt sjönk i värde eller förblev osålda. Prisnivån på marknaden hade förändrats under hösten och hela våren fortsatta i samma tecken. Säljaren ändrade sig beträffande utgångspriset efter ett tag på grund av att det handlade om en separation och båda parter skulle känna sig nöjda med utgångspriset varför man gick ut med 4 250 000 kr i stället för 3 995 000 kr. Samma budgivare var med från 4 250 000 kr upp till 6 300 000 kr. Det var många budgivare men två som bjöd från cirka 5 500 000 kr var ensamma budgivare. Varken säljarna eller mäklaren kunde i sin vildaste fantasi tro att utvecklingen skulle gå så bra. Säljarna hoppade av glädje och hon själv var milt sagt förvånad.

Objekt 2

Hon har i detta förmedlingsuppdrag kommit överens med säljaren om ett pris i förmedlingsuppdraget på 2 250 000 kr, vilket säljarna var beredda att sälja för. Lägenhetens såldes för

2011-09-28:9

2 880 000 kr. Lägenheten låg på nedre botten och hade renoveringsbehov och direktverkande el och varmvattenberedare vilket inte är så populärt då lägenhetsinnehavaren utöver månadsavgiften får stå för dessa kostnader själv. Denna budgivning avslutades inom cirka fyra dagar, med även här många intressenter och en som var med från början till slut.

Objekt 3

Hon har i detta förmedlingsuppdrag kommit överens med säljaren om ett pris i förmedlingsuppdraget på 1 800 000 kr. När lägenheten skulle läggas ut till försäljning och efter att ha kontrollerat vad lägenheter i området hade gått ut med för priser ändrade hon i samråd med säljaren utgångspriset till 1 395 000 kr, helt i enlighet med uppdragsavtalets rätt att ändra utgångspriset uppåt eller nedåt. Både säljaren och hon var rädda att inte kunna sälja lägenheten om det hade gått ut med 1 800 000 kr eftersom marknaden vid tidpunkten var turbulent efter finanskrisen. Marknaden hade vid tillfället också mycket lägre utgångspriser i området. Cirka fem budgivare bjöd över varandra och en var med från 1 500 000 kr. Slutpriset hamnade på 1 890 000 kr och budgivningen avslutades inom loppet av 2-3 dagar.

Objekt 4

Hon har i detta förmedlingsuppdrag kommit överens med säljaren om ett utgångspris i förmedlingsuppdraget på 3 000 000 kr. Därefter ändrade sig säljaren och bestämde sig för att gå ut med 2 650 000 kr, eftersom objektet tidigare under en längre period varit till salu hos annan mäklare för 2 600 000 kr och de inte fått ett enda bud, och därför inte kunde lägga sig högre. Säljaren hade köpt hus och var stressad då han var tvungen att sälja och då första tillfället inte gett några bud alls hade hans acceptnivå ändrats. Stegen var satt även den i samråd med säljaren som önskade brytpunkt vid 3 300 000 kr, om den ens kunde komma upp till den nivå, och därför sattes den just där. Köparen ville göra affär innan visning då han letat länge och hade föräldrarna längre upp på gatan. Lägenheten såldes innan visning för 3 300 000 kr som säljaren accepterade direkt. Säljarna var fantastiskt glada och alla parter nöjda vilket ger extra glädje som mäklare.

Objekt 5

Hon har i detta förmedlingsuppdrag kommit överens med säljaren om ett utgångspris i förmedlingsuppdraget på 1 750 000 kr (lägenheten marknadsfördes med priset 1 625 000 kr, FMN:s anm.). Vid utgångstillfället låg likvärdigt utbud på V-vägen i paritet på 1 625 000 kr. Detta var en lägenhet om ett rum och kök på trafikstörda V-vägen som generellt går för relativt låga köpeskillingar. Slutpriset hamnade i detta uppdrag på 2 425 000 kr och anledningen är att det var många föräldrar som bodde i kvarteren bakom lägenheten som bjöd för sina barn för att dessa skulle vara kvar i området. Mycket kapitalstarka spekulanter. Även flera som redan bodde i huset bjöd på lägenheten då de ville ha den som ateljé, extra boende m.m. Föräldrarna ville ha barnen nära sig och de redan boende ville utöka i den egna föreningen och därför sköt troligen priset i höjden i denna förmedling. Även folk i huset som önskade bygga ut höjde antagligen värdet än mer oförutsett i budgivningen. Provisionen sattes till 45 000 kr upp till en nivå som oftast säljaren får ange, i detta fall 2 300 000 kr. Många gånger är brytpunkten långt över prisets utgångspunkt. Det är säljarens önskan och de bemöter kunderna på detta sätt, mest för att visa sin goda vilja.

Objekt 6

Hon har i detta förmedlingsuppdrag kommit överens med säljaren som var en bostadsrättsförening, om ett utgångspris i förmedlingsuppdraget på 1 375 000 kr. Föreningen ville få så mycket som möjligt för lägenheten och värderingen låg på just denna nivå. Slutpriset

2011-09-28:9

hamnade i denna förmedling på 2 010 000 kr. En budgivning som avslutades på cirka tre dagar. Det var samma person som började på 1 375 000 kr som därefter också köpte lägenheten för 2 010 000 kr. Köparen skulle själv bekosta balkongbygge till lägenheten så detta slutpris var långt över förväntan. Återigen kan man inte som mäklare stoppa en fri marknad och vad folk är villiga att betala.

Objekt 7

Hon har i detta förmedlingsuppdrag kommit överens med säljaren om ett pris i förmedlingsuppdraget på 1 375 000 kr. De kom även överens om arvodesupplägg. För ettors sätts ofta låga arvoden men många gånger sätts höga brytpunkter för att säljaren önskar så och känner sig nöjd med detta. Spekulanter ringde och önskade förhandsvisning av lägenheten, presenterade ett bud på 1 930 000 kr vilket säljaren accepterade direkt.

Objekt 8

Hon har i detta förmedlingsuppdrag kommit överens med säljaren om ett pris i förmedlingsuppdraget på 1 475 000 kr (lägenheten marknadsfördes med priset 1 375 000 kr, FMN:s anm.). Arvodet beräknades på ett rum och kök till 45 000 kr. Stegen sattes av säljaren, även denna gång mest som symbolisk nivå. Budgivningen på denna drogs ned av en parallell visning i huset, ett renoveringsobjekt som drog fantastiskt mycket folk vilket gynnade dem markant. Slutpriset hamnade i denna förmedling på 1 975 000 kr. denna budgivning avslutades på cirka två dagar, med en budgivare som startade på 1 700 000 kr och som därefter köpte lägenheten efter budgivning för 1 975 000 kr. Samma helg var en lägenhet av samma storlek ute till försäljning högst upp. Den var ute för ett lägre utgångspris än denna.

Objekt 9

Hon har i detta förmedlingsuppdrag kommit överens med säljaren om ett pris i förmedlingsuppdraget på 1 995 000 kr (lägenheten marknadsfördes med priset 1 575 000 kr, FMN:s anm.) Spekulanter ringde och önskade förhandsvisning av lägenheten, presenterade ett bud på 2 300 000 kr vilket säljaren accepterade direkt.

Objekt 10

Hon har i detta förmedlingsuppdrag kommit överens med säljaren om ett pris i förmedlingsuppdraget på 1 675 000 kr. Slutpriset hamnade i denna förmedling på 2 600 000 kr. Denna budgivning avslutades på cirka två dagar. Det var detta ärende som hon blev anmäld för från början och anmälaren uppger att objekt i liknande storlek i samma område nyligen sålts för 65 100 kr – 58 500 kr per kvadratmeter, det vill säga cirka 20 000 – 25 000 kr mer per kvadratmeter. Hon uppger som svar på detta att hon precis genomfört en ny försäljning i samma förening och då fick hon 49 000 kr per kvadratmeter, alltså betydligt lägre än vad denna lägenhet gick för. Detta visar hur svårt det är att i förväg uppskatta vad priset hamnar på. Denna budgivning avslutades också efter cirka tre dagar, med många budgivare.

Objekt 11

Denna lägenhet såldes innan visning till ett pris av 3 450 000 kr som säljaren accepterade direkt. Spekulanter ringde och önskade förhandsvisning av lägenheten, presenterade ett bud på 3 450 000 kr vilket säljaren accepterade direkt. I förmedlingsuppdraget har hon och säljaren kommit överens om ett pris på 3 000 000 kr. Även denna lägenhet hade varit ute hos annan mäklare till ett utgångspris på 2 600 000 kr och inte ett enda bud hade presenterats, därav att i samråd med säljaren gå ut på 2 675 000 kr. (Överenskommet utgångspris i uppdragsavtalet anges till 2 475 000 kr, FMN:s anm.).

2011-09-28:9

Objekt 12

I förmedlingsuppdraget har hon och säljaren kommit överens om ett pris på 1 375 000 kr. Lägenheten ligger en trappa upp på en trafikerad gata (lägenheten marknadsfördes med priset 1 595 000 kr, FMN:s anm.). Under lägenheten i huset ligger en stor bensinmack. Detta vägde mycket in i värderingen. Lägenheten såldes efter budgivning som pågick i cirka tre dagar till ett pris av 2 025 000 kr. Också här var det många budgivare.

Eftersom hon i samtliga fall kommit överens med säljarna om utgångspris och acceptpris samt att det för en mäklare är svårt att stoppa eller hämma vad köparna är villiga att betala för ett objekt skall hon inte lastas för detta.

Mot bakgrund av vad mäklare Xs i sitt yttrande anfört om att hon kommit överens med samtliga säljare om ett utgångspris i uppdragsavtalen har Fastighetsmäklarnämnden förelagt henne att ange det av henne bedömda marknadsvärdet för de aktuella objekten. Hon har därvidlag anfört huvudsakligen följande.

Hon har självständigt gjort en marknadsvärdering av varje objekt. Därefter har hon efter en diskussion med säljaren för varje enskilt objekt kommit överens om ett utgångspris baserat på hennes marknadsvärdering. Skulle säljaren och fastighetsmäklaren inte komma överens om utgångspriset baserat på marknadspriset kommer fastighetsmäklaren inte få uppdraget. Det sannolika är att säljaren lämnar uppdraget till någon annan fastighetsmäklare som säljaren kan komma överens med. Att fastighetsmäklaren har ett självständigt ansvar för det pris som fastighetsmäklaren bedömer som det marknadsmässiga priset är en sak men fastighetsmäklaren får inte uppdraget om det inte överensstämmer med säljarens bedömning. Det måste alltså till en överenskommelse med säljaren.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

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

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

I samtliga specialgranskade förmedlingar (12) har den slutliga köpeskillingen överskridit

2011-09-28:9

utgångspriset med mellan 27 och 55 procent. Det förhållandet att den slutliga köpeskillingen i de granskade förmedlingarna väsentligen överskridit utgångspriset kan inte förklaras på annat sätt än att mäklare X systematiskt använder sig av så kallade lockpriser. Omständigheterna i enskilda fall kan dock vara sådana att en mäklare saknar möjlighet att närmare förutse den slutliga köpeskillingen. Fastighetsmäklarnämnden finner emellertid att de omständigheter som mäklare X anfört inte i någon del medfört att hon saknat möjlighet att närmare förutse den slutliga köpeskillingen avseende de objekt hon förmedlat.

Det förhållandet att mäklare X i uppdragsavtalen kommit överens med samtliga uppdragsgivare om ett utgångspris att användas i marknadsföringen befriar inte mäklare X från hennes självständiga ansvar att i marknadsföringen ange ett pris som hon bedömt vara det marknads-mässiga priset. Mäklare X har marknadsfört åtta av de specialgranskade objekten till ett pris som underskridit inte bara det slutliga försäljningspriset utan även avvikit från det av henne bedömda marknadsvärdet.

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

Övrigt

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

2011-09-28:10

2011-09-28:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om utebliven uppgift beträffande avstyckning i köpekontrakt och köpebrev

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Anmälan

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Kritiken går ut på att hon förmedlat en fastighet utan att se till att avstyckning ägde rum före det att fastigheten försålles. Detta har medfört att båda boningshusen på fastigheten försålts istället för enbart det ena vilket medfört att säljarens mor blivit bostadslös.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. Hon fick den 18 januari 2010 i uppdrag att förmedla en fastighet förutom den del av fastigheten med tillhörande bostadshus som skulle avstyckas. Säljaren hade redan hos lantmäteriet ansökt om avstyckning. Efter sedvanlig marknadsföring och visning stod det klart vem som skulle bli köpare av fastigheten. I det köpekontrakt som hon upprättade och som undertecknades av parterna den 17 september 2010 blev det, trots att hon hade kontakter med såväl lantmäteriet som mäklarfirmen As juristavdelning, tyvärr ett fel. Hon skrev visserligen en klausul i köpeavtalet om att den del som var under avstyckning inte ingick i köpet, men under själva överlåtelseförklaringen föll ”denna del” bort. Detta hängde med när köpebrevet upprättades den 30 september 2010.

Köparen beviljades därefter lagfart på fastigheten. Eftersom fastighetsbildningen vid denna tidpunkt inte var avslutad kom köparen även att bli lagfaren ägare till den del som sedermera avstyckades. När hon i egenskap av mäklare underrättades om detta, genom ett samtal från lantmäteriet, insåg hon genast sitt misstag. Hon informerade omgående säljaren och bad om ursäkt. Hon förklarade att hon var villig att medverka till och även svara för kostnaden för att rätta till det hela. Han accepterade hennes ursäkt och bad henne att biträda för att lösa problemet.

Hon har därefter medverkat till att säljaren, i samförstånd med köparen, väckt talan mot den sistnämnde, dvs. en talan som köparen samtidigt har medgett. Tingsrätten har till följd härav i en dom den 21 april 2011 fastställt att säljaren har bättre rätt än köparen till den avsedda delen av fastigheten. När domen vunnit laga kraft kommer denna att ges in till inskrivningsmyndigheten och lagfart sökas för säljaren.

Hon har gjort ett fel och när detta stått klart så har hon omgående underrättat säljaren om saken. Hon har därefter sett till att felet korrigerades kostnadsfritt för såväl säljare som köpare. Hon har hållit parterna informerade om vad som hände i ärendet. Säljarens mor har inte varit bostadslös under denna period utan haft oinskränkt rätt att nyttja bostaden. Felet har blivit fullständigt korrigerat inom en månad. Ingen av parterna har uttalat något missnöje med detta.

2011-09-28:10

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Mot bakgrund av mäklare Xs bristfälliga utformning av köpekontrakt och köpebrev, innebärande att handlingarna upptagit en icke avstyckad fastighet istället för den avstyckade som avsågs, har hon inte uppfyllt den omsorgsplikt som hon haft mot parterna. Fastighetsmäklarnämnden anser inte att mäklare Xs försummelse är att betrakta som ringa. Att hon föredömligt varit parterna behjälpliga med att rätta till felet föranleder ingen annan bedömning. Hon skall därför varnas för sin bristfälliga utformning av köpekontrakt och köpebrev i samband med den aktuella förmedlingen.

2011-09-28:11

2011-09-28:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om uppmaning till säljare att underteckna köpebrev före det att köpekontrakt undertecknats och för att inte ha upplyst säljarna om en spekulant

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Tidigare beslut av Fastighetsmäklarnämnden och förvaltningsdomstolarna

Mäklare X varnades av Fastighetsmäklarnämnden den 18 juni 2008 med anledning av hans agerande i samband med dels tillträdet av en fastighet (dnr ---) dels hans uppmaning till säljarna av en fastighet att underteckna ett köpebrev före det att betalning erlagts (dnr ---). Fastighetsmäklarnämndens beslut överklagades till länsrätten som den 12 mars 2009 beslutade att inte ändra nämndens beslut. Mäklare X överklagade till kammarrätten som den 18 maj 2010 biföll överklagandet och upphävde varningen. Nämnden överklagade kammarrättens dom till Regeringsrätten vad avser frågan om undertecknandet av köpebrevet i förväg. Regeringsrätten beslutade den 19 november 2010 att inte meddela prövningstillstånd.

Allmänna reklamationsnämndens beslut

Fastighetsmäklarnämnden har initierat ett tillsynsärende med anledning av ett beslut av Allmänna reklamationsnämnden (ARN) den 19 juli 2010. Säljarna av en fastighet har riktat kritik mot mäklare X. De uppger att de den 8 oktober 2009 accepterat ett bud från en spekulant på 1 500 000 kr för sin fastighet. De blev emellertid den 16 oktober 2009 kontaktade av ytterligare en spekulant som haft kontakt med mäklare X redan den 7 oktober 2009 och blivit lovad en visning. När spekulanten kontaktade mäklare X den 14 oktober 2009 uppgav denne att det var för sent och att säljarna hittat en egen köpare, vilket inte var sant. De blev aldrig informerade av mäklare X om denne spekulant. De hanterade själva utväxling av köpebrev m.m. eftersom både de och köparen var missnöjda med mäklare Xs arbete.

ARN fann att säljarna var berättigade till prisavdrag. Som grund för sitt beslut anger ARN att Mäklare X inte genast vidarebefordrat uppgiften om att det fanns ytterligare en spekulant som var intresserad att förvärva fastigheten. Denna underlåtenhet har enligt ARN medfört att mäklare X åsidosatt sina skyldigheter mot säljarna och att han brutit mot god fastighetsmäklarsed. Mäklare X rekommenderas med anledning härav att återbetala 50 000 kr till säljarna.

Anmälan

Säljarna av fastigheten har, under handläggningen av det av Fastighetsmäklarnämnden initierade ärendet, gjort en anmälan till nämnden mot mäklare X rörande samma förmedling. De har utöver vad som framgår av ARN:s beslut riktat ytterligare kritik mot mäklare X enligt följande. Mäklare X har i ett mail till dem den 13 oktober 2009 begärt att de skulle skriva på ett köpebrev trots att något köpekontrakt inte ens hade tecknats. Köpekontraktet skrevs på av köparen den 21 oktober 2009 och av säljarna den 27 oktober 2009. Med anledning av mäklare Xs agerande hade de inte längre något förtroende för honom. De anlätade därför i samråd med köparen banken A i H. Banken medverkade vid tillträdet den 9 november 2009 då köpebrev utfärdades och likvidavräkning upprättades. Säljarna har även riktat kritik mot att den

2011-09-28:11

visningslista som mäklare X på deras begäran översänt saknade kontaktuppgifter till personerna på listan.

Mäklaren

Mäklare X har genom sitt ombud anfört i huvudsak följande med anledning av ARN:s beslut.

Han anser att beslutet från ARN är felaktigt då ARN i flera väsentliga hänseenden gjort direkta felbedömningar samt även valt att bortse från vissa ostridiga fakta. Han bestrider att han skulle ha agerat vare sig oaktsamt eller vårdslöst i samband med aktuell förmedling. Han har inte heller i övrigt agerat i strid mot god mäklarsed. Ett förmedlingsuppdrag tecknades mellan parterna den 10 september 2009. Dessförinnan har han varit på fastigheten och bedömt att marknadsvärdet låg mellan 1 500 000 – 1 800 000 kr. I förmedlingsuppdraget anges att fastigheten skulle marknadsföras till 1 550 000 kr. Efter sedvanlig marknadsföring så har han visat fastigheten för ett antal intressenter och en av de första lade ett bud om 1 400 000 kr. Han redovisade budet till uppdragsgivarnas far som företrätt säljarna i samband med försäljningen. De kom överens om att budet var för lågt för att kunna accepteras. Han meddelade detta till spekulanten. Den 8 oktober 2009 redovisade han sina visningsåtgärder för säljarna. Han föreslog att den spekulant som lagt ett bud om 1 400 000 kr skulle erbjudas att få köpa fastigheten för 1 500 000 kr. Säljarna var den 10 oktober 2009 överens om att fastigheten skulle avyttras till detta pris. Köparen ville besiktiga fastigheten vilket säljarna gick med på. Därefter upprättades överlåtelseavtal vilket översändes till säljarna den 10 eller 11 oktober 2009.

Han kontaktades den 7 oktober 2009 via mail av en intressent som önskade en visning av anmälarnas fastighet. Intressenten har den 14 oktober 2009 kontaktat honom per telefon. Det var den enda gången han talade med intressenten. Han har vid detta samtal inte vägrat intressenten att visa fastigheten eller att lägga ett bud på densamma. Denne lade dock överhuvudtaget inte något bud. Han har dock informerat intressenten om att säljarna den 10 oktober muntligt accepterat ett överlåtelseavtal och att handlingar översänts till säljarna. Syftet med denna information var att inte i onödan locka upp en eventuell spekulant för en visning av ett objekt som inte var möjligt att förvärva. Det var först vid direktkontakt med säljarna som intressenten var villig att lägga ett bud. Denna information hade inte framförts till honom. Först vid efterföljande samtal från säljarna har uppgetts att intressenten önskade en visning. Han erbjöd sig att visa fastigheten för intressenten. Efter betänketid avstod säljarna dock från hans erbjudande om visning.

Intressenten har inte i mailet eller det korta samtalet per telefon avgett någon viljeinriktning att köpa utan endast önskat att få se fastigheten. Att vid denna tidpunkt benämna densamme som spekulant är inte korrekt. I denna del har ARN gjort en felaktig bedömning. Det är inte rimligt att en intressents önskemål om en eventuell framtida visning av ett objekt skall medföra att övriga förmedlingsåtgärder skall avstanna. Vidare bör hänsyn tas till att säljarna både till honom och köparen uppgett att en höjning av budet till 1 500 000 kr skulle medföra att säljarna avstod från ytterligare budgivning. Han bestrider vidare att köparen av fastigheten riktat någon kritik mot honom. Det är ytterligare ett felaktigt antagande från ARN:s sida. Mot bakgrund av att parterna var boende på annan ort än där fastigheten var belägen så har han föreslagit att hans utfärdade köpebrev skulle undertecknas av parterna samt återsändas till honom. Han skulle efter reglering av slutbetalning återsända köpebrevet till köparen eller på dennes uppdrag söka lagfart.

2011-09-28:11

Mäklare X har med anledning av säljarnas anmälan till Fastighetsmäklarnämnden och frågeställningar som härmed aktualiserats genom sitt ombud avgett ännu ett yttrande där han uppger bland annat följande.

Parterna meddelade att ingen av dem avsåg att närvara vid tillträdet. Detta medförde att han fick i uppdrag att även skicka med köpebrev samt hantera förvaring och utlämnande av detta för att underlätta genomförandet av affären. Syftet var att detta skulle lämnas ut då full betalning skett. Han har tagit denna uppgift på allvar och är fullt medveten om vilka risker som kan föreligga om köpebrevet inte hanteras på ett korrekt sätt. Han var medveten om den kritik som riktats mot honom av Fastighetsmäklarnämnden och länsrätten men beslutet var överklagat av honom till domstol. Han var nu som då övertygad om att hans hantering är helt i enlighet med gällande lagstiftning och god mäklarsed. Kammarrätten har delat hans uppfattning avseende nämndens kritik av hanteringen av köpebrevet. Som han uppfattat domstolen är agerandet i denna del korrekt under förutsättning att hanteringen av köpebrevet sköts i sin helhet av den ansvarige fastighetsmäklaren samt att detta har varit enligt parternas begäran. Detta har varit de omständigheter som varit aktuella i den denna förmedling. Han anser vidare att hänsyn skall tas till den marknad som han är verksam på där en stor del av förmedlingarna är så kallade distansköp.

Det är riktigt att han fått en begäran från säljaren om att redovisa en spekulantlista. Detta är anledningen till att en lista med samtliga intressenter skickats till säljaren. Då en fullständig lista med samtliga kontaktuppgifter inte fanns att tillgå vid tidpunkten för begäran samt att han inte önskade komma i dröjsmål med att fullgöra säljarnas begäran så översände han en lista med ett antal angivna personer. Han har utgått från att han vid förfrågan skulle komplettera uppgifterna om säljarna visat intresse för detta. Någon sådan begäran har aldrig framförts till honom.

Han har inte återbetalat 50 000 kr av sin provision till säljaren. Anledningen är att han anser ARN:s beslut direkt felaktigt och bygger på felaktiga antaganden samt förutsättningar. Han anser sig kunna få rättelse i samband med en domstolsprövning för det fall säljaren vidtar rättsliga åtgärder. Hans förhoppning är vidare att bedömningen i Fastighetsmäklarnämnden är av vikt när det gäller bedömningen av om han agerat felaktigt samt om han skulle vara skyldig att återbetala det aktuella beloppet till säljaren. Såvitt han känner till finns det inga föreskrifter från Mäklarsamfundet om att han vid varje givet tillfälle skulle vara skyldig att följa ARN:s rekommendationer. Han har dock informerat Mäklarsamfundet om ARN:s beslut.

Övrigt

I ett mail till säljarna från mäklare X den 13 oktober 2009 anges följande... *Här kommer köpebrevet. Detta behöver vi ha underskrivet utan datum så att vi kan hjälpa till med tillträdet. Glöm inte bevittningen. Detta kan skickas tillsammans med övriga handlingar som kommer från köparna...*

I ett mail till mäklare X den 7 oktober 2009 från den som visat ett intresse för fastigheten framgår bland annat följande.

Vi är intresserade av att komma upp och titta på denna stuga, planerar att åka upp helgen efter kommande skulle det kunna passa?

Mäklare X har samma dag besvarat frågan enligt följande.

Det kan gå bra. Återkom för närmare planering.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Utfärdande av köpebrev

Fastighetsmäklarnämnden är av uppfattningen att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att en fastighetsmäklare uppmanar säljare av en fastighet att skriva under ett köpebrev före det att betalning erlagts. I nu föreliggande ärende har mäklare X dessutom uppmanat säljarna att underteckna köpebrevet till och med före det att köpekontraktet undertecknats av parterna. Detta förfarande finner nämnden vara än mer anmärkningsvärt än det förfarande som tidigare hanterats av nämnden och domstolarna. Förseelsen är av sådan karaktär att den skall föranleda varning.

Agerande i strid med nämndens beslut och länsrättens dom

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar vidare att mäklare X inte beaktat att han tidigare meddelats varning för sin hantering av köpebrev. Han har således före det att kammarrättens dom meddelats, med kännedom om nämndens beslut och länsrättens dom, ignorerat dessa, vilket strider mot god fastighetsmäklarsed och skall medföra varning.

Redovisning av spekulant

Av förarbetena till den tidigare fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14 s. 46) framgår bland annat följande.

I enlighet med god fastighetsmäklarsed måste det nämligen åligga mäklaren att till uppdragsgivaren redovisa alla spekulanter som visat intresse för att förvärva det aktuella objektet. Det åliggande är fullgjort först sedan mäklaren till säljaren har framfört de meddelanden och bud som spekulanterna önskar. Sedan det har skett är det naturligtvis inget som hindrar att mäklaren ger säljaren råd inför valet av avtalspart.

Frågan om vad som menas med att någon är "spekulant" på ett objekt kan inte besvaras generellt. Förhållandena kan nämligen variera från en situation till en annan. Den som besöker en visning utan att ge sig till känna, t.ex. genom att lämna namn eller telefonnummer, är inte spekulant i nu avsedd mening. Om någon lämnar namnuppgift och klargör en konkret vilja att gå vidare, kanske genom att förklara sig tänka över saken, är han däremot normalt att anse som spekulant.

Det finns inte någon skyldighet för mäklaren att redovisa personer som varit i kontakt med mäklaren, men som förklarat sig sakna intresse av att förvärva objektet. I nu föreliggande fall framgår emellertid av mailkorrespondens att den person som varit i kontakt med mäklare X uppgett sitt namn, telefonnummer och mailadress samt önskat bestämma en tid för visning. Mot denna bakgrund anser nämnden att han visat ett sådant intresse för fastigheten att han skall betraktas som spekulant. Att inte meddela säljarna om att denne person var spekulant står därför i strid med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar en varning.

2011-09-28:11

Spekulantlista

Det följer av god mäklarsed att en spekulantlista skall innehålla kontaktuppgifter till de personer som anges på listan. Inte heller skall det erfordras att säljarna särskilt skall behöva begära att listan kompletteras med kontaktuppgifter. Att överlämna en sådan lista med enbart namn är därför inte förenligt med god fastighetsmäklarsed. Mäklare X skall därför kritiseras för att han till säljarna överlämnat en ofullständig spekulantlista. Fastighetsmäklarnämnden finner emellertid att det kan stanna vid detta påpekande.

Mäklare X skall varnas för att han uppmanat säljarna att underteckna ett köpebrev redan före det att ett köpekontrakt undertecknats, för att han hanterat frågan om köpebrev på liknande sätt han varnats för av Fastighetsmäklarnämnden och länsrätten före det att kammarrättens dom meddelats och för att han inte upplyst säljarna om att det fanns en spekulant trots att densamme visat sådant intresse för fastigheten att han var att betrakta som sådan.

2011-09-28:12

2011-09-28:12

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om felaktig uppgift om driftskostnad

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Allmänna reklamationsnämnden har i ett beslut den 14 december 2010 ansett att mäklare X uppgivit en felaktig uppgift om driftskostnad i objektsbeskrivningen vid förmedling av en fastighet. Frågan gällde huruvida mäklare X, genom att omräkna säljarens uppgift om en energiförbrukning om 17 000 kWh till 17 000 kr gällande uppvärmningskostnad, agerat försumligt. Allmänna reklamationsnämnden rekommenderade mäklare X att till köparen betala 35 716 kr.

I anledning härav har Fastighetsmäklarnämnden i beslut den 20 januari 2011 initierat ett tillsynsärende avseende den aktuella förmedlingen.

Mäklaren

Förelagd att yttra sig över Allmänna reklamationsnämndens beslut har mäklare X anfört bland annat följande.

Hon fick uppgift om att säljaren förbrukade 17 000 kWh el per år för uppvärmning av huset vilket även bekräftades av den energideklaration som gjordes i samband med förmedlingen.

Uppgift om driftskostnad är ingen obligatorisk uppgift i objektsbeskrivningen men hon brukar alltid ange denna för att köpare tidigt ska kunna få en vägledning om husets driftskostnader. Hon är dock noggrann med att påpeka att det är en generell uppgift som redovisas utifrån säljarens förbrukning och att förbrukningen kan variera beroende på hushållets storlek etc. Därför uppmanar hon alla köpare att före köpet låta henne upprätta en individuellt anpassad kalkyl utifrån deras förutsättningar. Tyvärr avstod dock köparna från detta erbjudande.

I beskrivningen ska driftskostnaden anges i kronor. Att omräkna kWh till kronor genom att som hon gjorde utgå ifrån att elpriset är 1 krona per kWh har varit gängse under många år och det har generellt stämt väl med den faktiska kostnaden. Eftersom varje hushåll har olika el-avtal, säkringar etc kan den faktiska kostnaden mellan olika hushåll variera ganska mycket. Efter den aktuella förmedlingen har hon förstått att elpriserna och nätavgifterna ökat så att det numera kan vara missvisande att utgå från 1 krona per kWh.

Före köpet hade säljaren låtit göra en energideklaration inklusive åtgärdsrapport. Både energideklarationen och åtgärdsrapporten hade köparna tagit del av före köpet och de hade utifrån dessa vid köpet haft mycket goda kunskaper om husets energianvändning. I efterhand är det dock beklagligt att de avstod från den individuella boendekostnadskalkylen eftersom driftskostnaden då hade beräknats individuellt för dem. Med stor sannolikhet hade hon då uppmärksammat att elpriserna stigit och att kostnaden inklusive nätavgifter översteg 1 kr/kWh.

2011-09-28:12

I ARN har hon medgett att den uppgivna uppvärmningskostnaden i beskrivningen är felaktig. Hon har däremot motsatt sig köparnas yrkande om skadestånd. Hon anser att köparna inte kunnat visa att de lidit någon skada p g a den felaktiga uppgiften eftersom uppgiften inte påverkat köpeskillingen. Köparen hade mycket god kunskap om husets energianvändning. Eftersom mäklarföretaget A alltid följer ARN:s rekommendationer har hon betalat den rekommenderade ersättningen till köparna.

Hon medger att den uppgivna uppvärmningskostnaden i beskrivningen är fel p g a att hon utgått ifrån gamla uppgifter när hon omräknat förbrukningen till en kostnad. Felet måste dock i sitt sammanhang betraktas som ringa.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att uppgift om driftskostnad inte är en i objektsbeskrivningen obligatorisk uppgift. För det fall en uppgift om driftskostnad anges i beskrivningen ska den emellertid vara korrekt. Mäklare X har medgivit att hon infört en felaktig uppgift om uppvärmning i objektsbeskrivningen. Mot bakgrund av att köparna fått del av energideklaration och åtgärdsrapport finner nämnden det tillräckligt att notera följande. För det fall driftskostnad anges i objektsbeskrivningen åligger det en fastighetsmäklare – enligt god fastighetsmäklarsed – att återge säljarens driftskostnader. En fastighetsmäklare bör inte bearbeta eller på annat sätt förändra uppgifter som denne erhållit från säljaren. För det fall mäklaren ändå väljer att presentera informationen på ett nytt sätt bör det i vart fall framgå hur uppgiften är framtagen och varifrån den härrör. Med detta påpekande kan ärendet avskrivas från vidare handläggning.

En ledamoten är skiljaktig och anför följande. En uppgift om driftskostnad är inte en i objektsbeskrivningen obligatorisk uppgift. Det är emellertid en uppgift av väsentlig betydelse för köparen av en fastighet. För det fall en fastighetsmäklare inför en uppgift om driftskostnad skall denna stämma överens med verkliga förhållanden. Mäklare X har medgivit att hon, genom att omräkna säljarens ursprungliga uppgift om antalet förbrukade kWh till kostnad i kronor, infört en felaktig uppgift om driftskostnad i objektsbeskrivningen. För detta skall hon varnas.

2011-09-28:13

2011-09-28:13

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om felaktig uppgift i marknadsföring på internet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Allmänna reklamationsnämnden har i beslut den 3 maj 2011 ansett att mäklare X, genom att ha uppgivit en felaktig uppgift i marknadsföring på internet om en balkongs riktning i väderstreck och sedermera i objektsbeskrivningen exkluderat uppgiften om väderstreck utan att påpeka detta, agerat oaktsamt. Allmänna reklamationsnämnden rekommenderade mäklare X att till köparen betala 30 000 kr.

I anledning härav har Fastighetsmäklarnämnden i beslut den 1 juni 2011 initierat ett tillsynsärende avseende den aktuella förmedlingen.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande.

Hon motsätter sig helt anmälarens krav. Köparen bokade en personlig visning. Under visningen besökte de balkongen och köparen frågade om det var sol på balkongen. Hon svarade att det var en solig balkong eftersom den låg högst upp i huset. Under visningen nämnde köparen inget om att balkongen var särskilt viktig eller att det var viktigt vilken tid på dygnet de föredrog solen.

På kontraktsskrivningen gick de igenom objektsbeskrivningen sida för sida. När de kom till balkongen beskrev säljaren noga vilken tid på dagen som solen skiner på balkongen. Köparen ställde inga frågor eller sa någonting om väderstreck och sol. I objektsbeskrivningen står inget om väderstreck på balkongen. Objektbeskrivningen är en bilaga till kontraktet som köparen undertecknat att de tagit del av och läst. Det står även på sista sidan att köparen har undersökningsplikt.

Köparen har inte innan kontraktet undertecknades, under kontraktsskrivningen, innan handpenningen betalades uttryckt någon fråga, missnöje eller lyft fram vikten av balkongens väderstreck. Flera dagar efter handpenningen betalats fick hon ett samtal från köparen att de ville ha en balkong i sydväst. Det var för henne en helt ny uppgift. Köparen hade alla möjligheter att avboka kontraktsskrivningen, avbryta kontraktsskrivningen då de gick igenom objektsbeskrivningen eller ställa kompletterande frågor innan handpenningen betalades. Inget av detta gjordes av köparen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

2011-09-28:13

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Kravet på god fastighetsmäklarsed innebär bland annat att fastighetsmäklaren har ett ansvar att följa även annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande.

Enligt 10 § marknadsföringslagen (2008:486) får en näringsidkare vid marknadsföring inte använda sig av felaktiga påståenden eller andra framställningar som är vilseledande i fråga om näringsidkarens egen eller någon annans näringsverksamhet. En näringsidkare får inte heller utelämna väsentlig information i marknadsföringen av sin egen eller någon annans näringsverksamhet. Med vilseledande utelämnande avses även sådana fall när den väsentliga informationen ges på ett oklart, otydligt eller annat olämpligt sätt.

Det strider mot god fastighetsmäklarsed att i marknadsföring använda sig av felaktiga uppgifter. Mäklare X har i marknadsföringen av det aktuella objektet felaktigt angivit att balkongen legat i sydväst. Denna uppgift har emellertid exkluderats i objektsbeskrivningen, som också i signerat skick fogats till köpekontraktet. Av utredningen framgår att köparen vid kontraktskrivningen erhållit information om den aktuella balkongens soltimmar och att köparen inte ställt några kompletterande frågor till följd av dessa uppgifter. I anledning härav finner Fastighetsmäklarnämnden att förseelsen kan betraktas som ringa och påföljd underlåtas. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2011-09-28:14

2011-09-28:14

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om redovisning av deponerade medel

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har uppgivit bland annat att mäklare X inte återbetalat deponerad handpenning på begäran.

Anmälan

Anmälaren har uppgivit bland annat följande.

Mäklare X hade en säljares uppdrag att förmedla en kommersiell fastighet. Köpekontrakt tecknades den 14 maj 2010. Till köpekontraktet fogades ett tilläggsavtal som stipulerade att en förutsättning för köpet var att köparen erhöll beviljat banklån.

Parterna undertecknade även ett depositionsavtal i maj 2010. Till följd av depositionsavtalet erlades sammanlagt 350 000 kr i handpenning. Pengarna betalades till mäklarfirmans klient-medelskonto i enlighet med depositionsavtalet. För dessa pengar är mäklare X redovisnings-skyldig. Det visade sig sedermera att köparen inte beviljades något banklån vilket påtalades för mäklare X. På grund härav begärde köparen att erlagda 350 000 kr skulle återbetalas till honom. Mäklare X återbetalade inte den erlagda handpenningen eftersom den, med avdrag för mäklarprovision, utbetalades till säljaren.

Mäklare X har därefter förmedlat försäljning av fastigheten till annan köpare.

Med anledning av att villkoren för att fullborda köpet inte var uppfyllda skulle mäklare X rätteligen ha återbetalat handpenningen på begäran av köparen. Då så inte har skett och med anledning av att mäklare X överfört de likvida medlen, med avdrag för mäklarprovision, till säljaren har mäklare X allvarligt åsidosatt sina förpliktelser i egenskap av fastighetsmäklare. Mäklare X har agerat i strid med god fastighetsmäklarsed.

Mäklaren

Mäklare X har genom ombud anfört följande.

Han bestrider att skulle ha agerat vare sig oaktsamt eller vårdslöst i samband med aktuell förmedling. Han bestrider vidare att han i övrigt skulle ha agerat i strid med god mäklarsed.

Den aktuella fastigheten är som framgår av handlingarna att beteckna som en industrifastighet. I samband med att anmälaren besökte fastigheten för sedvanlig visning så informerade han anmälaren om att säljaren önskade ha en friskrivningsklausul avseende fastighetens skick samt att säljaren inte avsåg att acceptera något villkor avseende finansiering av fastighetsköpet.

2011-09-28:14

Anmälararen meddelade vid detta tillfälle att detta inte var några problem och lade ett bud på fastigheten om 2 600 000 kr med ett önskemål att omgående flytta in i fastigheten. På särskild förfrågan från anmälararen så informerade han om en besiktningsman som sedermera kom att på anmälararens uppdrag besiktiga fastigheten.

Efter att ytterligare bud lagts höjde anmälararen budet till 2 650 000 kr, vilket accepterades av säljaren muntligen. Parterna träffades på hans kontor varvid avtalet genomgicks. Först vid detta tillfälle, oaktat den information som lämnats av honom och anmälararens tidigare uttalande om klar finansiering, meddelade anmälararen att han önskade ha ett villkor om finansiering av köpet. Efter viss diskussion accepterade säljaren ett sådant villkor vilket är skälet till att detta förts in i ett tilläggsavtal som parterna undertecknat. Vid undertecknandet av avtalet har anmälararen vidare önskat att få tillgång till fastigheten för uppmätning m.m. Säljaren accepterade att utlämna en nyckel. Någon information om att anmälararen avsåg att flytta in i fastigheten lämnades inte av anmälararen och var heller inte syftet med att lämna ut nyckeln. Vid kontakter mellan honom och anmälararen innan den 28 maj 2010 meddelade anmälararen att finansieringen var klar. Samma information lämnade anmälararen till säljaren.

Inför det avtalade tillträdet har han ånyo kontakter med anmälararen som anvisade en bank i Kista som finansierande bank varvid tid och plats bokades upp för att slutföra transaktionen. Vid detta tillfälle dök inte anmälararen upp och försök att nå honom görs utan resultat. Han söker anmälararen på dennes gamla verksamhetsadress utan framgång. Han når till sin förvåning anmälararen på den aktuella fastigheten där anmälararen flyttat in utan att detta överenskommits mellan parterna. Efter ytterligare kontakter mellan säljaren och anmälararen betalade anmälararen in ytterligare 100 000 kr som delbetalning utöver den avtalade handpenningen. Anmälararen meddelade att han skulle betala köpet kontant med egna medel varvid tillträde återigen bokades. Anmälararens kunde inte närvara vid detta tillfälle och anvisade en bank i Enköping för att slutföra affären. Tillträdet kunde dock inte genomföras eftersom anmälararens uppgifter var felaktiga.

Anmälararen meddelade inte vid något tillfälle att han inte haft finansieringen klar för köpet utan istället det motsatta förhållandet och vid två tillfällen hänvisat till aktuella bankkontor. Fastighetsöverlåtelsen hävdades därefter av säljaren som sedermera sålt fastigheten till en köpare som var bekant med anmälararen.

Han anser att kritiken mot honom är direkt felaktig och han anser att han inte agerat felaktigt i samband med aktuell förmedling. Anmälararen har muntligen meddelat att finansieringen var ordnad vid kontakter med honom inför dagen för villkorets uppfyllande. Detta besked har inte kunnat misstolkas och klaganden har även meddelat detta till säljaren vilket är skälet till att överlåtelsen är giltig.

Särskilt förelagd att yttra sig om när avtalet hävdades och mäklare Xs hantering av den deponerade handpenningen har mäklare X anfört bland annat följande.

Han informerades den 28 maj 2010 av anmälararen att dennes finansiering var klar och att det suspensiva villkoret inte längre ägde tillämplighet. Denna uppgift fick även säljaren av fastigheten. Anmälararen meddelade aldrig att det inte fanns lånefinansiering, åberopade det suspensiva villkoret eller begärde att handpenningen skulle utbetalas till honom.

2011-09-28:14

Det är korrekt att säljaren hävde avtalet den 12 juli 2010. Den erlagda handpenningen hade enligt överenskommelse hållits kvar på mäklarens klientmedelskonto till dess denna enligt säljarens önskemål betalades till ett av säljaren anvisat bankkonto den 18 juli 2010. Hans uppfattning vid denna tidpunkt var att det suspensiva villkoret inte var tillämpligt då klaganden muntligen meddelat att erforderliga lån erhållits samt att klaganden inte återopade det mellan parterna suspensiva villkoret. Det förhållandet att säljaren hävde avtalet då anmälan inte erlade den avtalade köpeskillingen påverkade inte förhållandet gällande säljarens rätt till erhållande av handpenningen då de suspensiva villkoren uppfyllts, klagandens besittning samt delbetalning av fastigheten samt att klaganden inte heller vid något tillfälle vare sig mot honom eller säljaren riktat krav på återbetalning av erlagd handpenning. Detta var bakgrunden till att han enligt säljarens önskemål utbetalade handpenningen.

Handlingar i ärendet

I köpekontraktet och ett tilläggsavtal upprättat mellan parterna finns dels en återgångsklausul i anledning av besiktning med senast svarstid den 27 maj 2010, dels en återgångsklausul avseende finansiering med senast svarstid den 28 maj 2010.

Av § 13 köpekontraktet framgår därtill följande.

Skulle köparen eller säljaren ej fullborda sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skäligen ersättning.

Skulle åsidosatt åtagande vara av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet. Omedelbar hävningsrätt föreligger dock inte om motparten är privatperson och kan hänvisa till sådana extraordinära omständigheter som han inte kan råda över.

Vid köparens kontraktsbrott skall säljarens ersättning i första hand regleras ur erlagd handpenning. Överstiger säljarens skada handpenningen är köparen skyldig att erlagga mellanskillnaden. Understiger skadan handpenningen, skall mellanskillnaden snarast återbetalas till köparen.

Säljaren och köparen är införstådda med att säljaren har att erlagga full mäklarprovision, även om hävning sker enligt denna paragraf, och att provisionskostnaden vid köparens kontraktsbrott ingår i det skadestånd köparen blir skyldig att erlagga till säljaren.

Av depositionsavtalet som upprättats i den aktuella förmedlingen framgår bland annat följande.

Redovisning av det deponerade beloppet jämte upplupen ränta skall ske så snart det klarlagts vem av köparen eller säljaren som har rätt till beloppet.

Skulle tvist mellan köparen och säljaren avseende redovisning uppstå, får redovisning ske först sedan tvisten löst genom förlikning eller dom som vunnit laga kraft. Redovisning kan dock alltid ske på och i enlighet med köparens och säljares gemensamma skriftliga begäran.

2011-09-28:14

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Av andra stycket framgår vidare att handpenning som fastighetsmäklaren tagit emot skall utan dröjsmål överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommit i annan ordning.

I kravet på god fastighetsmäklarsed ligger en skyldighet för mäklaren att tillse att det finns en klar och tydlig överenskommelse om hur och när de deponerade medlen skall utbetalas. Vidare har mäklaren en självständig skyldighet att fullgöra sin redovisningsskyldighet utan dröjsmål när förutsättningarna för detta är för handen. Överenskommelsen skall utformas så att mäklaren utifrån uppställda villkor skall kunna göra en självständig bedömning av vem som har rätt till medlen.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det aktuella köpekontraktet ger köparen möjlighet till återgång av köpet i anledning av besiktning och bristande finansiering. Sista dag för återopande av villkoret enligt finansieringsklausulen var den 28 maj 2010. Köpet har således blivit bindande den 29 maj 2010.

Av depositionsavtalet framgår att redovisning av det deponerade beloppet jämte upplupen ränta skall ske så snart det klarlagts vem av köparen eller säljaren som har rätt till beloppet. I förevarande fall har mäklare X den 29 maj 2010 haft en skyldighet att redovisa handpenningen till säljaren eftersom bindande överlåtelse kommit till stånd. Mäklare Xs skyldigheter gentemot köparen enligt depositionsavtalet har därvid upphört. Mäklare X har anført att köparen inte vid något tillfälle begärt utbetalning av den deponerade handpenningen. Som förklaring till varför de deponerade medlen kommit att kvarstå på klientmedelskontot har mäklare X vidare anført att den deponerade handpenningen kvarstod i hans förvar i enlighet med en överenskommelse han hade med säljaren. Den därefter uppkomna tvisten saknar betydelse för mäklare Xs hantering av handpenningen.

Fastighetsmäklarnämnden finner att det har ålegat mäklare X att den 29 maj 2010 redovisa handpenningen till säljaren. Det har han inte gjort. Emellertid har mäklare X anført att han haft en överenskommelse med säljaren att handpenningen skulle kvarstå på mäklare Xs klientmedelskonto. Mot bakgrund av att parterna i den aktuella affären var kommersiella aktörer, att fastigheten var en industrifastighet och att köparen inte återopat det suspensiva villkoret finner nämnden i förevarande fall att skäl för vidare åtgärd saknas. Ärendet kan därför avskrivas från vidare handläggning.

2011-09-28:15

2011-09-28:15

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om besiktningsklausul

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har uppgivit bland annat att mäklare X infört en otydlig besiktningsklausul i ett köpekontrakt och givit olika besked om vad klausulen innebär.

Anmälan

Anmälaren har uppgivit bland annat följande.

Efter budgivningen signerades köpekontrakt och depositionsavtal. Vid kontraktskrivningen berättade han att han får ont i huvudet av mögel. På hans fråga om vad besiktningsklausulen innebar svarade mäklaren att han skulle få häva köpet om det fanns mögel. Han berättade att kommande besiktning skulle innebära att det skulle borras upp hål i vägg och golv vilket säljarna accepterade. Företaget A besiktigade fastigheten den 10 juni 2010. Besiktningsmannen sa att det luktade mögel i vardagsrummet och på vinden. Han ville borra hål i vardagsrumsgolvet men säljaren vägrade. Han påpekade att han ville göra en fördjupad undersökning. Efter att han erhöll besiktningsprotokollet skrev han ytterligare ett påpekande. Via telefon samma dag meddelade mäklaren att med allvarligt fel menades en boendemiljö som var skadlig för hälsan och att köpet kunde hävas om det var en stor mögelskada. Tilläggsavtal avseende den fördjupade undersökningen undertecknades den 13 juni 2010. Den 23 juni 2010 utförde företaget A en fördjupad undersökning. Säljaren vägrade ånyo att tillåta borrhål i vardagsrumsgolvet om inte han betalade reparationen. Han gick med på att betala bara för att undersökningen skulle bli klar.

Besiktningsmannen bedömde preliminärt att golvet måste rivas upp i vardagsrummet och att underlaget måste göras rent samt att ett nytt fuktsäkert golv skulle läggas in. Vidare krävdes att isoleringen på vinden byttes alternativt att enbart ha kallvind i fortsättningen. Åtgärderna skulle kosta 3 000 kr/kvm för vardagsrummet och 1 000 kr/kvm för vinden. Han kontaktade då advokat som tyckte att han skulle begära återgång av köpet. Mäklaren ansåg att det bara var småfel och säljaren vägrade gå med på hävning. Advokaten begärde sedermera köpets återgång och tvist uppstod.

Till anmälan var köpekontraktet fogat. I köpekontraktet § 16 framgår följande besiktningsklausul.

Köparna har tagit del av protokoll på genomförd överlåtelsebesiktning utförd 2009-04-20 av byggnadsingenjör --- LJ vilket erhöles i samband med visningen. Köparna har accepterat besiktningsmannens åsikt om vad som utgör fel i fastigheten.

Köparna kommer att låta ytterligare besiktningsman besiktiga fastigheten. Skulle vid denna besiktning framkomma allvarliga fel och brister typ fukt, mögel, röta eller liknande som ej finns med i ovannämnda protokoll så äger parterna rätt att begära återgång av avtalet.

2011-09-28:15

Om köpet återgår enligt ovan så återbetalas erlagd handpenning i sin helhet utan krav från någondera part.

Ev. påpekande skall vara säljarna tillhanda med kopia till fastighetsmäklare X senast 2009-06-12

Mäklaren

Mäklaren har genom ombud anfört bland annat följande.

Han bestrider att han agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Han gick igenom köpekontraktet med parterna och redogjorde bland annat för vilka slags fel som träffas av besiktningssklausulen. Som framgår av kontraktet var fastigheten besiktigad före köpet. Köparen ville dock göra ytterligare en besiktning med hjälp av egen besiktningsman. Det säger sig självt att utrymmet för återgång i en sådan situation bör vara tämligen smalt, ett s.k. öppet köp kommer knappast i fråga. Normalt nöjer sig köparen med den besiktning som har gjorts genom säljarens försorg, alternativt kompletterad med en s.k. besiktningsgenomgång för att etablera ett kontraktsförhållande mellan köparen och besiktningsmannen, men köparen gör i regel ingen egen besiktning.

Han har av sitt ombud blivit informerad om att den aktuella besiktningssklausulen kunde varit bättre formulerad. Han har förklarat att han i fortsättningen endast kommer att använda sig av sådana klausuler som godkänts av Mäklarsamfundet.

Han har inte lämnat motstridig information om förutsättningarna för begäran om återgång.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

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 att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Bestämmelsen i 19 § fastighetsmäklarlagen har i huvudsak överförs oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till lagen (prop. 1983/84:16 s 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Mäklaren bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till överenskommelse som kan tillfredställa båda parter. Det åligger mäklaren att klargöra köpevillkorets innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandlingen. Fastighetsmäklaren har ett självständigt ansvar för att återgångsvillkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår.

2011-09-28:15

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det i ärendet aktuella villkoret innehåller begränsningar till vissa typer av fel. Felen skall därtill vara allvarliga till sin art för att vara åberopbara i återgångshänseende. Av klausulen framgår vidare att båda parter ges rätt att begära återgång för det fall köparens besiktning visar allvarliga fel avseende fukt, mögel röta eller liknande. Eventuellt påpekande skall vara säljarna till handa senast den 12 juni 2009.

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att begränsningar i rätten att begära återgång med hänvisning till olika typer av fel leder till en ökad risk för tvist om klausulens tolkning. Det gör också det förhållandet att det inte regleras vem som har att bedöma huruvida ett upptäckt fel, enligt klausulen, är att betrakta som allvarligt fel eller inte.

Av klausulen framgår vidare att ”Ev. påpekande skall vara säljarna tillhanda med kopia till fastighetsmäklare X senast 2009-06-12”. Visserligen framgår till vem och vid vilken tid som det eventuella påpekandet skall lämnas men enligt nämndens uppfattning är begreppet ”Ev. påpekande”, såsom formell uppmaning och förutsättning för rätten till återgång enligt kontraktet, en oklar reglering av köparens rätt att begära köpets återgång.

Genom att ha upprättat den aktuella klausulen med begränsningar till vissa typer av allvarliga fel, utan reglering om vem som har att bedöma felens allvarlighetsgrad och en oklar formell anvisning om hur köparen skall begära återgång har mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

2011-09-28:16

2011-09-28:16

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om mäklares agerande med anledning av vidareförsäljning efter avslutat förmedlingsuppdrag, krav på samtycke i samband med marknadsföring m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från säljaren av en bostadsrätt. Hon anlitate mäklare X för ett förmedlingsuppdrag. En försäljning genomfördes till ett lägre pris än vad hon själv givit för lägenheten ett drygt halvår tidigare. Omgående efter överlåtelsen marknadsfördes lägenheten genom annan mäklare till ett högre pris än vad hon sålde den för.

Anmälar

Hon köpte lägenheten i september 2009 för 1 300 000 kr och utrustade den med ny gasspis m.m. I uppdragsavtalet angavs 990 000 kr som utgångspris och på nätet annonserades den ut för 1 050 000 kr. Visningar hölls den 9 och 10 maj 2010. Hon reagerade på flera fel i annonsen. Bilden från duschrummet var tagen i samband med tidigare ägares försäljning. Ingen ville lämna bud. Efter ytterligare en visning den 31 maj 2010 fick mäklaren ett bud på 1 085 000 kr. Hon uppfattade det som ett skambud. Mäklaren uppgav att hon skulle begå kontraktsbrott och förlora handpenningen på den lägenhet hon tidigare köpt om hon inte accepterade budet. Hon fick en känsla av att mäklaren kände köparen men då hon frågade om detta förnekade han att så skulle vara fallet. Köparen svarade inte på hennes fråga om huruvida han kände mäklaren. Inför tillträdet blev hon uppringd av en assistent och fick information om att varken mäklaren eller köparen skulle närvara. Lägenheten har sålts vidare genom mäklare på annat mäklarföretag. Hon anser att mäklare X utnyttjat hennes situation och att han agerat på ett oseriöst sätt. Hon misstänker starkt att köpet var uppgjort.

Mäklaren

Mäklare X har inkommit med yttrande i ärendet och tillbakavisat kritiken. Han har sammanfattningsvis anfört följande.

Anmälar

uppgav att hon vantrivdes i lägenheten och att hon ville flytta så snart som möjligt. Han avrådde henne från att köpa först och sälja sedan med tanke på det pris hon ville ha för sin lägenhet. Det var svagt intresse för lägenheten. Trots detta köpte anmälar

en ny lägenhet i samma hus. Lägenheten annonserades med ett acceptpris men på de två följande visningarna kom inte någon spekulant. Motvilligt gick anmälar

med på att sänka priset. I sitt kundregister hittade han den person som slutligen la budet 1 085 000 kr och efter viss tvekan accepterades det av anmälar

den 2 juni med tillträde den 23 juni 2010. De bilder som togs av badrummet blev inte riktigt bra. Badrummet hade inte ändrats. Anmälar

valde ut bilderna som skulle användas. Han förmedlade försäljningen av köparens bostadsrätt men har inte någon kännedom om vidareförsäljningen av anmälares objekt. Han tillbakavisar alla påståenden om att den aktuella överlåtelsen inte skulle ha gått rätt till.

2011-09-28:16

Handlingar

Mäklare X har inkommit med bland annat kopia av det aktuella förmedlingsuppdraget samt överlåtelseavtal avseende köparens respektive anmälares bostadsrätt.

Övrigt

Enligt uppgifter från folkbokföringen var anmälares köpare folkbokförd på sin ursprungliga adress fram till den 4 februari 2011.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Anmälares kritik

Anmälares har uttalat misstankar mot mäklare X om att den överlåtelse som fastighetsmäklaren medverkade till i förmedlingsuppdraget var uppgjord med köparen. Mäklare X har bemött kritiken och lämnat uppgifter om dels förutsättningar för anmälares försäljning, dels hur han utfört det aktuella uppdraget. Han har också tillbakavisat uppgifterna om att anmälares köpare inte skulle ha sålt sin bostadsrätt och inkommit med kopia av ett överlåtelseavtal avseende den överlåtelsen.

Av inhämtad folkbokföringsinformation framgår att köparen aldrig folkbokfördes på anmälares adress och att han folkbokförts på annan adress än den där han bodde vid köpet av anmälares lägenhet först under innevarande år. Detta till trots finner Fastighetsmäklarnämnden att utredningen i ärendet inte ger tillräckliga belägg för att mäklare X åsidosatt sina skyldigheter vid utförandet av det aktuella förmedlingsuppdraget eller att mäklaren skulle ha underlåtit att tillvarata uppdragsgivarens intresse vid förmedlingen. Det har inte gjorts gällande att mäklare X medverkat i samband med vidareförsäljningen av anmälares bostadsrätt. Mot hans bestridande är det inte heller visat att han på annat sätt haft fördelar av den överlåtelsen. Ärendet ska därför avskrivas i denna del.

Krav på samtycke i samband med marknadsföring

Enligt god fastighetsmäklarsed ska samtycke inhämtas från respektive uppdragsgivare om bilder från ett tidigare förmedlingsuppdrag eller annan mäklares uppdrag används för ny publicering. Detta gäller även om det upphovsrättsligt inte föreligger något hinder mot sådan användning.

I det aktuella ärendet står ord mot ord om hur bildmaterialet till anmälares marknadsföring valdes ut. Med hänsyn till omständigheterna och att omfattningen av användningen var begränsad anser Fastighetsmäklarnämnden att det nu kan stanna vid ovanstående påpekande.

2011-09-28:17

2011-09-28:17

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om mäklares köp av bostadsrätt som denne tidigare har haft i uppdrag att förmedla, förslag till överlåtelse med oriktiga uppgifter i köpehandlingen, anmälan till Fastighetsmäklarnämnden om självinträde m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en person som först anlidade mäklare X för ett förmedlingsuppdrag avseende en bostadsrätt. Uppdraget sades upp av uppdragsgivaren varvid en fastighetsmäklare från ett annat mäklarföretag omgående anlidades. Mäklare X har därefter köpt anmälarens bostadsrätt. Anmälarerna har ifrågasatt mäklare Xs agerande före förvärvet.

Anmälarerna

Anmälarerna har inkommit med handlingar och utskrifter från skriftväxling via e-post med mäklare X. Av innehållet i dessa handlingar framgår sammanfattningsvis följande.

Mäklare X anlidades för det aktuella förmedlingsuppdraget i slutet av januari 2010. Budstart bestämdes till 1 850 000 kr. Det blev inte någon försäljning. Möjligheten att mäklaren skulle köpa lägenheten övervägdes. Uppdragsgivaren sa upp avtalet och fick en bekräftelse på detta. Bekräftelsen är daterad den 16 april 2010. En annan mäklare anlidades för uppdraget. Den 30 april 2010 tecknades köpekontrakt med mäklare X. Köpeskillingen var 1 825 000 kr med tillträdesdag senast den 28 maj 2010.

Handlingar

Från inskickade handlingar noteras följande.

I konversation med anmälarerna via mail den 14 april 2010 har mäklare X förklarat att det aktuella objektet låg på Hemnet. Han har därvid skickat följande meddelande. *Du säljer den till mig för 1 900 000 kr men på papper kommer det att stå 2 100 000 . Du betalar då inget arvode till mig och jag kan i princip flytta in när du vill.*

Om jag utgår från att du har köpt den för 1 450 000 blir din vinst på 650 000 kr. Från dessa 650 000 kr ska man betala 22 % i skatt. Men du har rätt att göra avdrag för kostnader som du har haft. Jag kan dra ner din vinst till 150 000 kr vilket innebär att du endast betalar 33 000 kr i skatt. Du det du kommer att ha i din ficka är 417 000 kr.

Skulle du istället sälja den för 1 900 till någon om det är någon som är villig att betala det, då blir uträkningen följande. --- Det du kommer att ha kvar i din ficka är 319 800 kr.

Uncle jag vill återigen påpeka att vi båda har en vinning i det här men om du känner dig obekvämt så måste du säga det. ---

Mäklaren

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

2011-09-28:17

Han har tagit in lägenheten till förmedling men det blev inte någon försäljning. Uppdragsgivaren önskade att han skulle säga upp uppdraget men det hade han inte någon anledning att göra. Istället sa uppdragsgivaren upp uppdraget och han har skriftligt accepterat detta. Det aktuella mailet skrevs då uppdragsgivaren frågade om han ville köpa lägenheten. Priset var 2 100 000 kr och det skulle stå så i köpeavtalet. Handpenningen 200 000 kr skulle uppdragsgivaren få direkt när köpeavtalet undertecknades. Uppdragsgivaren anlät en fastighetsmäklare på ett annat mäklarföretag. Diskussionen om köp mellan anmälaren och honom fortsatte samtidigt som mäklaren arbetade med objektet på den öppna marknaden. Det hela slutade med att han köpte lägenheten den 30 april 2010 med tillträde den 28 maj 2010. Den 30 maj 2010 informerade han Fastighetsmäklarnämnden per brev om att han köpt en lägenhet som han haft i uppdrag att förmedla.

Handlingar

Mäklare X har inkommit med kopia av en spekulantlista med 20 namn, överlåtelseavtal och ett brev daterat den 30 maj 2010 där han informerar Fastighetsmäklarnämnden om köpet av bostadsrätten. Det noteras att nämnden inte mottagit någon anmälan om självinträde. Ett meddelande om att anmälan i tillsynsärendet inkommit till nämnden skickades från nämnden till mäklaren den 21 juni 2010 och han inkom med sitt yttrande och handlingar den 27 september 2010.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Förslaget till överlåtelse

Fastighetsmäklaren ska enligt 12 § fastighetsmäklarlagen utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren får enligt 13 § första stycket samma lag inte köpa ett objekt som han har i uppdrag att förmedla.

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

En fastighetsmäklare som genomför ett förvärv på sin uppdragsgivares bekostnad eller som genom annat förfarande i första hand handlar för egen vinning bryter mot god fastighetsmäklarsed på ett mycket allvarligt sätt.

Det är utrett att mäklare X i ett e-postmeddelande till sin dåvarande uppdragsgivare föreslagit en affärsuppgörelse som innebar att oriktiga uppgifter om köpeskilling skulle införas i överlåtelseavtalet om han blev köpare av bostadsrätten. Mäklare X har inte lämnat någon godtagbar förklaring till meddelandet. Mäklare X har – genom att föreslå att handlingar skulle upprättas som inte överensstämde med verkliga förhållanden i en så väsentlig fråga som köpeskillingen – agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Han ska därför varnas.

2011-09-28:17

Den slutliga överlåtelsen genomfördes via en annan mäklare. Den mäklarens agerande har inte ifrågasatts av anmälaren och har inte föranlett någon tillsynsåtgärd.

Anmälan om självinträde

Det följer av 13 § fastighetsmäklarlagen andra stycket att om mäklaren förvärvar ett objekt som mäklaren före förvärvet har haft i uppdrag att förmedla ska mäklaren genast anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarnämnden.

Mäklare X har påstått att han informerat Fastighetsmäklarnämnden om sitt självinträde. Den handling han åberopat är daterad den 30 maj 2010. Han har emellertid först under handläggningen av tillsynsärendet – den 27 september 2010 – inkommit med en kopia av meddelandet. Tre veckor efter tillträdet fick mäklare X information från nämnden om det nu aktuella ärendet. Han har inte heller i samband med detta försäkrat sig om att hans meddelande inkommit till nämnden.

Det åligger en mäklare att tillse att sådana meddelanden som skickas på dennes risk når fram till adressaten. Genom att inte genast anmäla sitt förvärv av uppdragsgivarens bostadsrätt till Fastighetsmäklarnämnden har mäklare X åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Förseelsen är varningsgrundande.

2011-09-28:18

2011-09-28:18

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om kontraktsklausul

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från säljaren av en fastighet. Anmälaren har i första hand kritiserat mäklare X för utformningen av en klausul i det köpekontrakt som kom att ersätta det första avtalet. En tvist har uppkommit med köparen om tolkningen. Köparen har senare inkommit med en anmälan mot mäklaren avseende samma fråga.

Anmälan – säljaren

Anmälaren, som var säljare av fastigheten, har sammanfattningsvis uppgivit följande.

Mäklaren har i huvudsak tillvaratagit köparens intressen och har genom sin nonchalans orsakat kostnader och mycket obehag. De kände sig pressade i avtalssituationen och fick inte tillfälle att bedöma tilläggsparagrafen i kontraktet. Affären ledde till stora problem. Förmedlingsuppdraget inleddes i början av augusti 2008. De första visningarna bestämdes till den 13 och 20 augusti. Redan den 8 augusti ringde mäklare X och undrade om de kunde genomföra en visning själva samma dag med en spekulant som inte hade möjlighet att komma vid de avtalade visningarna. De svarade att spekulanten var välkommen. Detta visade sig vara ett mycket stort misstag. Mäklaren borde ha vetat bättre. Spekulanten hade många frågor som egentligen bara mäklaren kunde svara på. Mäklaren avslog ett bud som lämnats efter visningarna och efter att "tidsfristen" gått ut. Det blev istället den första spekulanten som fick köpa. Det blev ödesdigert för dem, vilket mäklaren borde ha insett. Tillägget i § 15 – som enbart utformades för att tillfredsställa köparens intressen – hade de aldrig accepterat om de fått tid att bedöma klausulens konsekvenser. De fick ingen förhandsinformation. Diskussion fördes enbart om beloppets storlek.

Mäklaren bad att en av dem skulle infinna sig på kontoret samma dag för att underteckna det nya kontraktet. Den nya klausulen var mycket luddig och svårtolkad. Det var tanklöst av mäklaren att införa en klausul som var mycket negativ för dem som säljare och en klar fördel för köparen. Efter undertecknandet lät köparen utföra en besiktning. Den visade att fastigheten var i normalt och gott skick. Köparen var övertygad om att det måste finnas både fukt och mögel i fastigheten och bad därför om att få göra en ännu grundligare besiktning. Virkesprover togs och skickades på analys men man påträffade inte något mögel. Experter som uttalade sig i ärendet var okunniga och lämnade rekommendationer utan ha tagit del av konstruktionsritningar. De tvingades konsultera experter på virkestorkning och advokat för att hantera situationen.

Mäklaren var inte intresserad av att hjälpa till trots att han orsakat det besvärliga läget genom det ogenomtänkta tillägget i kontraktet. Om köparen kunde påvisa fukt och mögel i konstruktionen skulle han kunna få 115 000 kr enligt klausulen. Köparen var därför inte intresserad av att göra några förändringar i konstruktionen.

2011-09-28:18

Mäklaren har dessutom varit otydlig i diskussionen om arvudet. Mäklaren uppgav att normal provision var 5 % men att han i detta fall skulle nöja sig med 3,5 %. Det slutliga arvudet översteg mäklarens förhandsmeddelande. De hade klarat försäljningen bättre utan mäklarens hjälp.

Anmälan – köparen

Köparen av fastigheten har inkommit med en anmälan (dnr ---) och anfört följande.

Vid besiktningen av huset kom det fram att det var en typisk riskkonstruktion och besiktningsmannen kände en konstig lukt vid hallen. Han begärde därför en fuktmätning. Efter mätningen framkom sådana fel som är mycket vanliga i hus byggda på 70-talet (riskkonstruktion – platta på mark). Mäklaren måste ha misstänkt att ett sådant fel skulle kunna förekomma. Säljarna hänvisade till att felet inte omfattades av avtalet med hänsyn till fastighetens ålder. Mäklaren ansåg att avtalet var tydligt och erbjöd sig att förmedla en lösning. Hans advokat har emellertid kommit fram till att avtalet inte var så tydligt att han kunde gå till domstol med sitt krav mot säljaren. Han övervägde att anmäla mäklaren men avvaktade för att först sälja huset vidare. Huset såldes med förlust. En av anledningarna till detta var de fel som kom fram vid fuktmätningen.

Mäklaren

Mäklare X har inkommit med yttranden och tillbakavisat kritiken. Han har i huvudsak anfört följande.

Klausulen

Han har inte vid något tillfälle pressat eller stressat säljarna. Han har inte heller nonchalerat dem eller enbart tillvaratagit köparens intressen. I det första avtalet hade köparen givits en rätt att via ett öppet villkor besiktiga fastigheten och begära återgång. Efter det att sådan besiktning genomförts av köparen och besiktningen visat på en del fel och brister av allvarlig karaktär har parterna via förhandlingar kommit överens om att nytt avtal skulle tecknas utan att köparen återopade sin rätt till återgång. Eftersom köparen ville göra ytterligare analyser träffades parterna på kontoret den 15 september 2008. De samtalade ca två timmar angående den uppkomna situationen och hur de skulle komma vidare. Köparen hade fått ett kostnadsförslag från sin besiktningsman och säljaren hade pratat med en byggmästare. Parterna kom överens om att summan var rimlig. Det andra avtalet upprättades och undertecknades samma dag. Köparen skulle äga rätt att undersöka fastighetens platta samt vind. Om fel och brister uppmärksammades åtog sig säljaren att ersätta 50 % av åtgärdskostnaden, dock max 115 000 kr. Parterna överenskom även att om fel skulle uppmärksammas vid den ytterligare besiktningen så skulle åtgärdskostnaden bedömas efter det att vardera parten inhämtat en offert. Avtalet har gett en trygghet för köparen att gå vidare med köpet oaktat att det fanns brister i fastighetens platta och vidare genom att köparen skulle få viss kompensation. För säljaren innebar avtalet att åtagandet var maximerat till ett belopp som tog hänsyn till de standardförbättringar som skulle uppkomma om åtgärder vidtogs. I syfte att säkerställa en objektivt rättvisande bild av kostnaden för åtgärdandet har parterna fått möjlighet att inhämta varsin offert. Parterna blev emellertid oense dels om det förelegat fel, dels om vilka åtgärder som var relevanta att sätta in. Han kan inte lasta för sådana omständigheter som inte varit möjliga att förutse. Kritiken är helt oberättigad. Dessutom ligger förmedlingen långt tillbaka i tiden. Ärendet bör därför avskrivas.

2011-09-28:18

Provisionen

Inför tecknandet av uppdragsavtalet hade han en diskussion med uppdragsgivarna om provisionen. Han har inte erbjudit fast provision eller en lägre procentsats än den avtalade dvs. 3,75 %. Han har betingat sig ett arvode om 63 000 kr vilket framgår av den undertecknade likvidavräkningen.

Visningen

Han hade inte någon möjlighet att närvara vid den visning som önskades. Den första visningen genomfördes därför av uppdragsgivarna själva efter det att en särskild överenskommelse träffats om detta. Syftet var att möjliggöra en försäljning.

Handlingar

Mäklare X har inkommit med bland annat uppdragsavtal, två köpekontrakt och likvidavräkning för säljaren.

Anmälarna har inkommit med besiktningshandlingar och andra dokument som rör den aktuella fastigheten.

I det andra köpekontraktet finns följande klausul.

§ 15 Övriga villkor och bestämmelser

Tidigare kontrakt daterat 2 september återgår härmed utan särskild ersättning. ---

Köparen skall besiktiga grundkonstruktionen (Plattan) och vinden, om besiktningen visar på fukt, mögel eller andra fel i konstruktionen med hänsyn tagen till åldern på fastigheten åtager sig säljaren att ersätta köparen med 50 % av kostnaden maximerat till 115 000 :- inklusive moms för samtliga fel vid denna besiktning, om fel föreligger skall 2 oberoende offer framtagas en från respektive part, besked ang besiktningen skall vara säljaren tillhanda senast den 10 oktober 2008.

Avtalad tillträdesdag var senast den 26 september 2008.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Av 19 § samma lag framgår att fastighetsmäklaren ska verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Mäklaren bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till överenskommelser som kan tillfredsställa båda parter. Det åligger mäklaren att klargöra köpevillkorets innebörd och se till att det blir tydligt utformat.

Klausulen

Den aktuella klausulen är ofullständig och otydlig i flera avseenden. Parterna skulle ta fram två oberoende offerter men det framgår inte på vilket sätt ersättningen skulle bestämmas med ledning av dessa. Klausulen reglerar inte när parterna senast skulle komma överens om en ersättning och konsekvenserna om en sådan överenskommelse inte kunde träffas. Klausulen

2011-09-28:18

innehåller flera begränsningar; dels att konstaterade fel skulle avse vissa förhållanden (fukt, mögel eller konstruktionsfel), dels att hänsyn skulle tas till fastighetens ålder. Det finns risk för tvist om tolkningen av sådana begränsningar. Anvisning saknas om vilket besked köparen skulle lämna angående besiktningen. Det noteras också att klausulen syftar på fel vid besiktningen och inte fel i objektet.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att ord står mot ord när det gäller omständigheterna kring tilläggsavtalet. Även om förslaget till klausulen fördes fram av säljarna och köparna gemensamt har det ålegat mäklare X att uppmärksamma parterna på förekommande brister och risker. Detta gäller i synnerhet då den slutliga överenskommelsen om en eventuell ersättning och dess storlek skulle bestämmas efter tillträdet. Inga åtgärder har vidtagits för att säkerställa köparens eventuella rätt. Det är ostridigt att en tvist uppkommit mellan säljarna och köparna om tolkningen av klausulen och säljarens åtagande att ersätta köparen för kostnader.

Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X medverkat till en klausul med allvarliga brister. Hans agerande i samband med tilläggsavtalet är varningsgrundande.

Övrigt

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

2011-10-26:1

2011-10-26:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om hantering av deponerade medel

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksamats på att fastighetsmäklaren X med omedelbar verkan utesluts ut Mäklarsamfundet genom beslut i branschorganisationens disciplinnämnd (DN --). I bilagan till nämndens protokoll anges följande.

Mäklaren har vid förmedling av ett fritidshus mottagit avtalad handpenning i deposition med redovisningsskyldighet enligt det depositionsavtal som träffats samtidigt med köpekontraktet. Depositionen har skett med anledning av att upprättat köpekontrakt innehållit ett s.k. besiktningensvillkor. Redovisningen av handpenningen till berättigad part, som i detta fall varit säljaren, har sedermera inte skett, vare sig vid den tidpunkt som föreskrivits i depositionsavtalet eller då begäran om utbetalning framställts från säljaren några dagar före tillträdesdagen. Mäklaren har därvid uppgivit att förmåga saknats att utbetala beloppet. Sedan skadeståndskrav framförts från säljaren och mäklaren medgivit kravet har säljarens krav reglerats via ansvarförsäkringen. Mäklaren har i yttrande vidgått de faktiska omständigheterna och medgivit oaktsamhet vid handhavandet av den deponerade handpenningen. Hon har uppgivit att hon varit övertygad om att handpenningen utbetalats till säljaren men senare förstått att detta inte skett och att hon gjort fel.

Branschorganisationens disciplinnämnd fann att mäklarens agerande utgjort ett uppenbart och grovt åsidosättande av organisationens stadgar, etiska regler och god fastighetsmäklarsed. Annan påföljd än uteslutning har inte ansetts komma i fråga.

Mäklaren

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

Köpekontrakt och depositionsavtal upprättades under hösten 2009. Enligt avtalet skulle den deponerade handpenningen utbetalas till säljaren så snart en i köpekontraktet intagen besiktningssklausul förfallit. Klausulen återropades inte. En företrädare för säljaren tog kontakt i mars 2010 strax före tillträdet. Vid detta tillfälle var hon övertygad om att hon hade utbetalat handpenningen. Beloppet överfördes dessförinnan från klientmedelkontot till företagskontot av samma skäl. Hon fick rådet från företrädare för branschorganisationen att följa deras direktiv. Inom ett dygn var skadan reglerad via ansvarsförsäkringen som i sin tur fick beloppet från henne. Hon har inte saknat förmåga att betala. Hon medgav misstaget så snart hon fick klart för sig det rätta förhållandet om utbetalningen. Under tiden har det funnits medel på företagskontot. Hon vill framhålla att hon haft ett klientmedelskonto, att hon efter denna händelse tillskapat förbättrade rutiner för avstämning av kontot och att hon aldrig saknat förmåga att betala ut beloppet. Kunden kompenseras genom att hon avstod från arvodet. Hon har inte tidigare varit föremål för granskning vad avser bristande redovisning.

2011-10-26:1

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Handpenning som mäklaren tagit emot ska utan dröjsmål överlämnas till säljaren, om inte annat överenskommit i särskild ordning. Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning ska hålla skilda från egna tillgångar.

Medel anförtros fastighetsmäklaren med redovisningsskyldighet. För att huvudmannen ska ha rätt till medlen framför andra borgenärer krävs att medlen hålls avskilda enligt lagen (1944:181) om redovisningsmedel. Mäklaren uppfyller normalt detta krav genom att sätta in klientmedlen på ett s.k. klientmedelskonto.

Mäklare X har medgivit att hon inte redovisat handpenningen till säljaren i enlighet med vad parterna överenskommit i depositionsavtalet. Genom denna underlåtelse har hon åsidosatt god fastighetsmäklarsed och kan inte undgå varning.

2011-10-26:2

2011-10-26:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om utformning av låneklausul samt mäklares agerande i samband med köparens begäran om återgång och omförsäljningen av objektet m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X har haft i uppdrag att förmedla en bostadsrätt och överlåtelseavtal tecknades den 30 september 2008. Vid tidpunkten för köpet hade köparen för avsikt att sälja den bostadsrätt som hon bodde i. Hon hade ett preliminärt lånelöfte från sin bank. En låneklausul infördes i överlåtelseavtalet. Köparen beviljades inte lånet eftersom hon inte fått sin lägenhet såld. Tvist har uppkommit mellan köpare och säljare med anledning av oklarheter i samband med återgången. Vid omförsäljningen gjorde säljaren en förlust.

*Anmäla*ren

Anmäla

ren har – i sin egenskap av juridiskt ombud för köparen – i huvudsak anfört följande.

Banken ansåg att köparens ekonomiska situation inte tillät dubbla bostadskostnader. Så snart köparen fått det negativa beskedet från banken den 7 oktober 2008 ringde hon samma dag till mäklare X. Köparen hade inte förväntat sig att få avslag. Hon berättade för mäklaren att hon ännu inte hade lyckats sälja sin lägenhet, att hon därför inte hade fått sitt lån beviljat och att hon som en följd av detta inte kunde betala handpenningen och fullfölja köpet.

Köparen frågade mäklare X till råds om vad hon skulle göra i den uppkomna situationen. Mäklaren uppmanade köparen att fortsätta försöka sälja sin lägenhet och uppgav att hon kunde vänta med att betala handpenningen till dess hon hade fått sin lägenhet såld. Köparen blev lättad av beskedet och avstod därför från att gå vidare med åtgärder för en hävning. Ganska snart efter telefonsamtalet förstod köparen att det kunde bli mycket svårt att få lägenheten såld. Situationen på bostadsmarknaden hade ändrats genom finanskrisen.

Efter två veckor ringde säljaren och frågade varför inte handpenningen hade betalats. Köparen blev förvånad över att säljaren inte kände till att handpenningen fick betalas senare och hon berättade därför för säljaren vad mäklare X sagt till henne vid telefonsamtalet den 7 oktober 2008. Säljaren som skulle ringa mäklaren hörde därefter inte av sig. Visningarna av den egna bostadsrätten gav inte något resultat. Köparen beslutade sig då för att låta köpet gå åter vilket hon meddelade mäklaren genom att översända ett faxmeddelande den 10 november 2008. Köparen fick inte någon motreaktion från mäklaren och utgick därför från att allt var i sin ordning. Om mäklaren eller säljaren hade varit av en annan uppfattning borde de ha reagerat på något sätt. Under våren mottog köparen en stämningsansökan. Det var först då köparen fick veta att säljaren begärde skadestånd med anledning av att bostadsrätten sålts vidare till ett betydligt lägre pris.

Köparen anser att låneklausulen är oklar i flera avseenden. Det kan inte utläsas hur en återgång är tänkt att gå till och det uppställs inte några formkrav. Kravet på skriftlighet är

2011-10-26:2

begränsat till kreditgivarens avslag. Det framgår inte uttryckligen om det är tillräckligt att begäran om återgång når fastighetsmäklaren. Det framgår inte av villkoret om beskedet från kreditgivaren också måste nå mottagaren (mäklaren eller möjligen säljaren) inom den angivna dagen. Klausulens utformning är ägnad att skapa oklarhet mellan parterna. Mäklare X har inte heller i efterhand kunnat lämna klara besked om klausulens innebörd och det har varit omöjligt att få besked från mäklaren om tolkningen av klausulen.

Om mäklare X vid telefonsamtalet den 7 oktober 2008 upplyst köparen om att hon enbart hade att välja på att begära återgång utan framtida konsekvenser eller riskera att betala skadestånd så skulle köparen ha valt att begära återgång. Hon hade inte någon anledning att ta risker i sin bostadsaffär. Istället fick köparen lugnande besked under det korta samtalet (1 min och 3 sek enligt bifogad samtalslista). Dessa råd ledde till att hon riskerade att få betala ett stort skadestånd till säljaren.

Då köparen i november 2008 översände faxet med begäran om hävning återkom mäklare X och efterfrågade ett skriftligt besked från banken vilket köparen översände omgående via fax. Anledningen till detta krav från mäklaren är oklart. Mäklaren återkom inte. Köparen utgick därför från att köpet var hävt. Om mäklaren var av en annan uppfattning eller om mäklaren kände till att säljaren hade en annan uppfattning så har det ålegat mäklaren att informera köparen om detta. Om köparen fått denna information hade hon i vart fall kunnat vidta åtgärder för att begränsa sin skada.

Först i samband med stämningsansökan fick köparen klart för sig att säljaren ansåg att hon inte gjort någon korrekt hävningsförklaring och att säljaren inte mottagit köparens fax. Det har inte varit möjligt att få svar från mäklare X om hon vidarebefordrade köparens hävning till säljaren. Det måste åligga en mäklare att vidarebefordra meddelanden mellan parterna. Mäklaren har varit försumlig även i detta avseende.

Mäklare X har åtagit sig ett nytt förmedlingsuppdrag från säljaren av bostadsrätten och det andra överlåtelseavtalet tecknades den 23 januari 2009. Genom agerandet utsatte mäklaren sin uppdragsgivare för risken att bli skadeståndsskyldig på grund av tvesalu.

Handlingar

Till anmälan har bland annat fogats två överlåtelseavtal, samtalslista, köparens hävningsförklaring, meddelanden och intyg från köparens bank och skriftväxling med fastighetsmäklarens ombud.

I anmälarens överlåtelseavtal finns följande låneklausul;

Detta avtal gäller under förutsättning att köparen beviljas kredit för fullgörande av detta köp. I det fall så ej sker äger köparen rätt att omedelbart låta köpet gå åter och återfå erlagd handpenning. Besked angående eventuellt avslag skall ges av kreditgivaren skriftligen senast 2008-10-07, efter detta datum äger köparen ej längre rätt att låta köpet gå åter.

I samtalslistan har noterats ett samtal till mäklare Xs telefon. Samtalet noterades den 7 oktober 2008 kl 12.47 och varade i 1 minut och 3 sekunder.

I köparens meddelande om hävning finns följande uppgifter; *Angående överlåtelseavtal --- Refererar till samtal första veckan av oktober 2008 dvs före den 7/10. Då upplyste jag dig om att jag inte fick lån till handpenningen samt att jag inte lyckats få min lägenhet såld. Jag ville avsluta affären men du ansåg inte det*

2011-10-26:2

vara en bra idé för det skulle bli så dyrt för mig. Vidare uppmanade du mig att ha is i magen och vänta samt att det inte var nödvändigt att betala in handpenningen. Enligt paragraf 17 i köpeavtalet framgår att köpet gäller under förutsättning att köparen beviljats kredit. Eftersom banken ej beviljat handpenning borde köpet återgått omedelbart. Härmed vill jag skriftligen påtala att överlåtelseavtalet är hävt från min sida. Vilket datum bakåt i tiden för hävning som skall gälla får bedömas av andra. Tilläggas kan ang handpenningen att jag fick ett samtal från säljaren som undrade varför hon inte fått handpenningen. S den 10 november 2008 NN

I skriftväxling med köparens ombud har mäklare X bland annat gjort gällande att villkoret omfattade krav på avslag från tre olika banker (meddelande den 30 september 2009) och att avslaget från banken borde ha skickats till säljaren och till henne (meddelande den 20 oktober 2009).

Mäklaren

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

Hon bestrider att hon agerat vårdslöst eller oaktsamt i samband med den aktuella förmedlingen eller att hon i övrigt agerat i strid med god mäklarsed. Det är korrekt att köparen erhållit ett suspensivt villkor avseende sin finansiering och att köparen den 7 oktober 2008 meddelande att hon inte fått något lån. Vid detta samtal har hon nogsamt informerat köparen om att hon behövde redovisa detta lånebesked i skriftlig form allt enligt vad som stadgades i avtalets § 17. Hon har varit tydlig med att detta var en absolut förutsättning för köparen att begära återgång. Någon oklarhet har inte förelegat i det besked som lämnades vid detta kortare samtal. Hon har inte rekommenderat köparen att fortsätta sälja sin lägenhet eller att köparen skulle få respit med erläggandet av avtalad handpenning. Hon mottog köparens fax med meddelandet om att köparen avsåg att häva avtalet och har vidarebefordrat handlingen till säljaren.

Kravet på skriftlighet gällde det nekande lånebeskedet. Det fanns inte något annat formkrav för begäran om återgång. Detta innebar att det var tillräckligt att meddela fastighetsmäklaren – under förutsättning att det nekande beskedet givits i skriftlig form av den aktuella banken. Detta informerade hon köparen nogsamt om vid kontraktskivningen och vid de senare kontakterna med köparen.

Hon har vidarebefordrat den skriftliga hävningen från köparen under november 2008 varvid hon utgått från att parterna skulle ha kontakter direkt mellan sig för att lösa den uppkomna situationen. Hon har inte heller fått någon kontakt av köparen i anledning av den gjorda hävningen.

Komplettering från anmälaren

Med den tolkning av återgångsklausulen som mäklare X gör måste det ifrågasättas om klausulen är utformad i överensstämmelse med fastighetsmäklarlagens krav. Det kan konstateras att de uppgifter mäklaren lämnat i e-postkorrespondens med köparens ombud om klausulens innebörd uppenbarligen var felaktiga.

Mäklare X påstår att hon under november 2008 vidarebefordrat den skriftliga hävningen till säljaren. Denna uppgift överensstämmer inte med vad säljaren uppgivit i sin bevisuppgift i tvistemålet. Där ska säljaren bland annat höras om att hon inte erhållit något meddelande från köparen eller annan om att köparen önskade frånträda avtalet.

Mäklarens uppgift att hon ”utgick från att parterna skulle ha kontakter direkt mellan sig för att lösa den uppkomna situationen” visar på en passiv hållning. Den är knappast är förenlig med

2011-10-26:2

19 § fastighetsmäklarlagen och kravet på mäklaren att verka för att parterna träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen.

Vid den muntliga förberedelsen i tvistemålet har vidare framkommit att säljaren den 23 oktober 2008 ringde köparen och att säljaren vid det tillfället inte kände till att handpenningen inte blivit betald. Efter samtalet har säljaren besökt mäklare X som då gav henne rådet att ”avvakta”. Uppenbarligen har mäklaren underlåtit att informera säljaren om att handpenningen inte betalats.

Uppgiften om att båda parter var för sig angivit hävningsförklaring är felaktig. Enligt säljaren har hon inte framställt någon formell hävningsförklaring, varken muntligt eller skriftligt. Anledningen till detta ska ha varit att mäklare X uttryckligen sagt till säljaren att en sådan förklaring skulle kunna uppfattas som ett accepterande av köparens kontraktsbrott och omöjliggöra framtida skadeståndsanspråk.

Mäklare X kände till köparens inställning. Om mäklaren ansåg att köparen gjort sig skyldig till kontraktsbrott har det ålegat henne att informera köparen om sin uppfattning och om säljarens avsikt att sälja bostadsrätten till annan.

Handlingar

Till yttrandet har anmälaren fogat säljarens slutliga bevisuppgift och protokoll från den muntliga förberedelsen vid Södertörns tingsrätt den 17 september 2009. Från dessa handlingar noteras

att säljaren anför att hon i tvistemålet skulle höras om att hon inte erhållit något meddelande från köparen eller någon annan om att köparen önskade frånträda avtalet och att skriftlig bevisning åberopades till styrkande av att köparen skriftligen skulle meddelat säljaren om att hon inte beviljats kredit och att hon önskade låta köpet gå åter.

Komplettering från mäklaren

Mäklare X som förelagts att inkomma med kompletterande uppgifter har anfört följande.

Hon har informerat säljaren via telefon om köparens information som meddelandes vid samtalet den 7 oktober 2008. Hon vidhåller att hon vid det relativt korta samtalet med köparen informerade om att det krävdes ”att en skriftlig negativt lånebesked kunde uppvisas senast samma dag samt att om så inte gjordes” så kunde inte köparen åberopa sin rätt till återgång. I så fall förelåg risk för avtalsbrott med åtföljande skadeståndsskyldighet. Någon möjlighet att missförstå denna information har inte förelegat. Hon har inte givit köparen anstånd med att betala handpenningen och inte heller bett henne fortsätta försöka sälja sin lägenhet istället för att skaffa det negativa skriftliga lånebeskedet.

Köparens begäran om hävning som skickades till henne med fax har vidarebefordrats till säljaren ”så snart det gått”. Begäran om återgång kunde endast åberopas fram till den 7 oktober 2008. En förutsättning för återgång var att köparen skriftligen kunde uppvisa ett negativt lånebesked vilket inte kom att ske. Tidigare har felaktigt angivits att säljaren skulle ha hävt avtalet. Uppgiften har lämnats p.g.a. ett missförstånd från ombudets sida.

Övrigt

Tingsrätten har den 5 februari 2010 stadfäst parternas förlikning i målet varvid köparen ålades att ersätta säljaren med totalt 55 000 kr och vardera parten skulle stå sina rättegångskostnader.

2011-10-26:2

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Enligt 19 § samma lag ska fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats ska mäklaren hjälpa parterna med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen har i huvudsak överförs oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Mäklaren bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter.

Lånevillkoret

Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut framhållit fastighetsmäklarens ansvar i samband med införandet av ett lånevillkor. Ett sådant villkor bör utformas som ett åtagande för köparen att ansöka om lån och att köparen fram till en viss bestämd tidpunkt får frånträda köpet om köparen får skriftligt avslag på sin låneansökan (se 2009-05-27:7 i FMN:s årsbok för 2009).

Allmänt gäller för återgångsklausuler att de ska innehålla rimliga tidsfrister och tydliga anvisningar till part hur denne ska agera om det blir aktuellt att begära återgång. Anvisningarna ska omfatta på vilket sätt begäran ska framställas (t.ex. skriftligt) och till vem begäran ska överlämnas (t.ex. till säljaren med kopia för kännedom till mäklaren). Även andra förutsättningar eller formkrav som omfattas av parternas överenskommelse ska framgå av klausulen så att onödiga tvister kan undvikas.

I det aktuella lånevillkoret anges sista dag att begära återgång indirekt genom formuleringen att köparen inte har rätt att låta köpet gå åter efter sista dag för kreditgivarens besked om avslag, dvs. den 7 oktober 2008. Mäklare X har anfört att kravet på skriftlighet enbart omfattade det nekande lånebeskedet och att något annat formkrav för köparens begäran om återgång inte förelåg. Det skulle ha varit tillräckligt ”att meddela mäklaren” – under förutsättning att kreditgivarens besked ”givits skriftlig form”. I ett senare yttrande har mäklaren gjort gällande att det negativa lånebeskedet skulle ”uppvisas”. Det noteras att säljaren i sin bevisuppgift till tingsrätten angivit att formkraven för köparens begäran om återgång var att köparen *skriftligen* meddelade *säljaren* om att hon inte beviljats kredit.

Anvisningar och eventuella formkrav för köparen i samband med begäran om återgång framgår inte av låneklausulen. Det är dessutom oklart vad parterna avtalat i den aktuella överlåtelsen. Mäklare X ska meddelas varning för att hon inte tillsett att samtliga förutsättningar för köparens begäran om återgång dokumenterades i klausulen. Det är försvårande för mäklare X att hon i skriftväxling med köparens ombud lämnat oriktiga uppgifter om klausulens innehåll.

2011-10-26:2

Återgångssituationen

Köparen och mäklare X har lämnat motstridiga uppgifter om vad som diskuterades vid det korta samtalet den 7 oktober 2008, dvs. sista dagen för köparens rätt att begära återgång. Med hänsyn till bristerna i låneklausulens utformning anser Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X haft ett särskilt ansvar vid mottagandet av köparens meddelande. Det har därmed ålegat henne att förvissa sig om att hon uppfattade köparens besked på rätt sätt och att meddelandet omgående vidarebefordrades till säljaren.

Det är utrett att köparen meddelade mäklare X att hon inte fått något lån och att handpenningen inte kunde betalas i rätt tid. Enligt Fastighetsmäklarnämnden är det anmärkningsvärt att ett samtal mellan fastighetsmäklare och part om köpets giltighet och bestånd kan vara avslutat på en minut. Mäklare X har gjort gällande att hon vidarebefordrat köparens meddelande till säljaren. Nämnden anser emellertid att hon med hänsyn till frågans betydelse därutöver har haft ett ansvar för att återkomma till köparen med eventuella besked från säljaren. Av utredning framgår att så inte skett. Genom sin underlåtenhet i denna del har mäklare X brutit mot god fastighetsmäklarsed och hon ska därför meddelas varning.

Begäran om hävning

Mäklare X har vitsordat att hon mottagit köparens begäran om hävning som översänts till henne via fax. Mäklaren har därvid gjort gällande att meddelandet vidarebefordrats till säljaren.

Mäklare X har i sitt yttrande till Fastighetsmäklarnämnden anfört att hon utgått från att parterna skulle ha kontakter direkt mellan sig för att lösa den uppkomna situationen. Hon har emellertid inte vidtagit någon åtgärd för att säkerställa att så skett. Genom att inte följa upp köparens meddelande om hävning och genom att inte verka för att parterna träffade en slutlig överenskommelse har mäklare X åsidosatt sin omsorgsplikt om såväl köpare som säljare. Hon ska meddelas varning för denna underlåtenhet.

Omförsäljningen av objektet

Av utredningen framgår att mäklare X åtagit sig att förmedla omförsäljningen av den aktuella bostadsrätten och att denna överlåtelse genomförts med en lägre köpeskilling än vad som tidigare avtalats. Det är utrett att mäklare X inte kontaktade den första köparen inför försäljningen.

Med hänsyn till vad mäklare X känt till om köparens skadeståndsansvar enligt villkoren i det av henne upprättade överlåtelseavtalet och hennes uppfattning att köparen begått ett kontraktsbrott däremot har det ålegat henne att i vart fall ta kontakt med köparen inför omförsäljningen. Genom att underlåta detta har mäklare X åsidosatt sin omsorgsplikt mot köparen i den första överlåtelsen. Hennes underlåtenhet är varningsgrundande även i detta avseende.

Påföljd

Mäklare X har medverkat till utformningen av en oklar låneklausul. Hon har dessutom underlåtit att vidta lämpliga åtgärder i samband mottagandet av köparens meddelanden och inför omförsäljningen av bostadsrätten. Hon ska därför meddelas varning.

2011-10-26:3

2011-10-26:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har en anmälare kritiserat mäklare X för att denne skulle ha använt ett s.k. lockpris vid marknadsföringen av en bostadsrätt. I anmälan görs bland annat gällande att utgångspriset var 1 895 000 kr och att bostadsrätten såldes för 2 850 000 kr.

Mäklaren

Hon hade tidigare förmedlat en bostadsrätt om två rum och kök som hon hade som referensbostad vid bedömningen av värdet på den nu aktuella lägenheten. Bägge bostäderna var lika vad avser kök, tillgång till balkong och att badrummen var stambytta. Det kunde dock noteras att den andra bostadsrätten hade ett vindsförråd om tio kvm. Medan den nu aktuella bostadsrätten hade ett källarutrymme om två kvm. Bägge bostäderna hade balkong med den nu aktuella bostaden hade balkong med sämre solläge. Vidare var hallen för stor i förhållande till bostaden hela ytan. Beträffande badrummet kunde noteras att det inte var helkaklat och saknade utrymme för tvättmaskin. Bostaden låg i direkt anslutning till fotbollsarenan A vilket medför störande incidenter i anslutning till fotbollsmatcher.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed, vilket bland annat innebär att fastighetsmäklaren har att följa även annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande. Mäklaren skall vidare tillvarata både säljarens och köparens intresse.

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

Vid marknadsföring av sina förmedlingsobjekt har en fastighetsmäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objektet. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på sina objekt som avviker från det som mäklaren själv bedömt som marknadsvärdet är det vilseledande. Mäklare X har angett ett utgångspris om 1 895 000 kr vilket understiger det av henne bedömda marknadsvärdet om drygt 2 milj. kr. Detta är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar att mäklare X meddelas varning.

2011-10-26:4

2011-10-26:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om boendekostnads-kalkyl m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köpare av en fastighet riktat kritik mot mäklare X. I anmälan görs gällande att mäklare X inte fullgjort sin upplysningsskyldighet bland annat genom att negligera frågor om badrummens skick och att mäklare X inte tillhandahållit köparna en boendekostnads-kalkyl.

Mäklaren

Vid kontraktskrivningen undertecknade köparna ett avstående från en boendekostnads-kalkyl. Olyckligtvis fick köparna båda exemplaren av avståendet. Av hennes logguppgift i Capetex framgår att hon tog fram ett dokument om avstående från en kalkyl. Vid kontraktskrivningen gick hon noggrant igenom besiktningssklausulen och övriga delar av kontraktet. Hon rekommenderade också parterna att de före tillträdet skulle träffas i huset för en genomgång. Köparna förklarade att de inte skulle göra någon ytterligare besiktning. De visade ingen indikation på missnöje. Hon lämnade ingen försäkran om att bristerna i badrummen var åtgärdade.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren - när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk - tillhandahålla köparen bland annat en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader. Enligt praxis behöver en boendekostnads-kalkyl inte tillhandahållas för det fall köpare avstått från en sådan kalkyl. Det är fastighetsmäklaren som har att visa att han eller hon före köpet erbjudit köpare en boendekostnads-kalkyl eller att köpare har avstått från en kalkyl. Enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning är ett uttag från ett dataprogram av handlingar avseende boendekostnads-kalkyl eller avstående från en sådan kalkyl inget bevis om att köpare har tillhandahållits sådana handlingar. I anledning härav och vad som i övrigt framgår av utredningen finner nämnden att mäklare X inte har förmått visa att hon fullgjort sina skyldigheter enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen. Förseelsen är varningsgrundande.

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

2011-10-26:5

2011-10-26:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om finansieringsvillkor och förteckning över budgivare

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köpare av en fastighet riktat kritik mot mäklare X. I anmälan görs bland annat gällande att mäklare X ensidigt argumenterat för säljarens sak i fråga om att köpekontraktet skulle innehålla en finansieringsklausul och att mäklare X inte låtit dem få en budgivningsförteckningen.

Mäklaren

Köparna ville ha ett finansieringsvillkor som sträckte sig fram till tillträdesdagen vilket han ställde sig tvekande till. I frågan konsulterade han sin chef och en jurist. Av dessa fick han veta att en sådan klausul var olämplig. Han förklarade ytterst ingående för parterna i fastighetsaffären vad villkoret skulle innebära. Köparna ville inte lyssna på honom och han gav därför köparna möjlighet att skjuta på kontraktskrivningen för att dessa skulle känna sig trygga. Köparna ville inte vänta. Säljarena motsatte sig bestämt att det infördes ett finansvillkor vilket köparna slutligen accepterade. Vid kontraktskrivningen fick köparna ta del av budgivningslistan. De fick däremot inte behålla listan i enlighet med mäklarföretagets policy.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Kravet på god fastighetsmäklare medför att en fastighetsmäklare har skyldighet att till säljaren framföra de villkor som en köpare kan ha för sitt förvärv. Av utredningen framgår att frågan behandlats före kontraktskrivningen och att parterna enligt mäklare Xs egen uppgift accepterade ett kontrakt utan det aktuella villkoret. Det saknas därför skäl att kritisera mäklare X.

I nu gällande fastighetsmäklarlagen har fastighetsmäklare en lagstadgad skyldighet att bland annat överlämna förteckning över de anbud som lämnats när mäklarens uppdrag har slutförts. Sådan skyldighet saknades enligt 1995 års fastighetsmäklarlagen.

Enligt praxis - vad avser tid då 1995 års lag var gällande - hade en fastighetsmäklare en skyldighet att överlämna en s.k. budgivningslista till köparen för det fall mäklaren utlovat en sådan lista och andra budgivare på listan hade gett sitt medgivande till ett utlämnande. Utredningen ger inte vid handen att dessa förutsättningar var uppfyllda varför det saknas grund för kritik.

Vad som framkommit i ärendet ger inte anledning till någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2011-10-26:6

2011-10-26:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om bedömt marknadsvärde

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har ifrågasatts huruvida mäklare X använt ett lockpris vid marknadsföringen av en bostadsrätt. I anmälan görs gällande att utgångspriset ursprungligen var 1,85 milj. kr. trots att mäklare X uppgivit att bostadsrätten skulle säljas för mellan 2,3 milj. kr och 2,4 milj. kr. Mäklare X ändrade sedan utgångspriset till ett acceptpris om 2,4 milj. kr.

Mäklaren

Han värderade bostadsrätten till 1,85 milj. kr. Efter visningen lämnade en budgivare ett bud om 1,7 milj. kr. Uppdragsgivaren accepterade inte budet. Efter detta kontrollerade uppdragsgivaren prisbilden och kunde då konstatera att priserna var högre än uppdragsgivaren hade trott. Uppdragsgivaren trodde att det var möjligt att få 2.4 milj. kr. Han konstaterade att uppdragsgivaren kunde ha rätt. Han och uppdragsgivaren fann att utgångspriset troligen var för lågt varför uppdragsgivaren var beredd att höja priset. Uppdragsgivaren ville att han skulle markera att uppdragsgivaren var beredd att sälja för det sedan angivna priset genom att annonsera det som ett acceptpris.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Vid marknadsföringen av ett objekt skall fastighetsmäklaren ange det av honom bedömda marknadsvärdet. Detta förutsätter att en fastighetsmäklare har erforderliga kunskaper om de allmänna villkor som råder på fastighetsmarknaden. Det innebär att fastighetsmäklaren bland annat skall ha en god kännedom om marknadsvärdet på de objekt som fastighetsmäklaren åtar sig att förmedla.

I förevarande fall har mäklare X först efter efterforskningar av uppdragsgivaren konstaterat att det av honom bedömda marknadsvärdet var för lågt. Att med hjälp av uppdragsgivaren konstatera att man gjort en felaktig bedömning av marknadsvärdet måste anses vara ytterst anmärkningsvärt. Med beaktande av att mäklare X trots allt gjorde en ändring av utgångspriset kan det stanna med det påpekande som gjorts. Ärendet kan avskrivas från vidare handläggning.

2011-10-26:7

2011-10-26:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om mäklarens bekräftelse på uppdragsgivarens uppsägning av uppdragsavtal

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en uppdragsgivare riktat kritik mot mäklare X för att hon har krävt denne på ersättning i strid med tidigare lämnad information.

Anmälan

I samband med att de tecknade ett uppdragsavtal med tre månaders ensamrätt frågade de hur länge avtalet skulle gälla. De frågade även vad som skulle ske om hon inte klarade uppdraget och om de i sådant fall skulle krävas på ersättning. Mäklare X svarade att avtalet gäller till dess någon part säger upp det och att ersättning skulle komma att krävas om avtalet sades upp inom tre månader.

Någon försäljning kom inte till stånd trots att mäklare X hade förmedlingsuppdraget i åtta månader. De frågade om de var skyldiga mäklaren något och fick ett nekande svar. Efter två månader kom likväl en räkning. De bestred fakturan eftersom de fått beskedet att de inte var skyldiga mäklarföretaget något. Inte heller hade det framgått av uppdragsavtalet att det var ett livstidsavtal.

Mäklaren

Förelagd att yttra sig har mäklare X anfört följande.

Översändandet av fakturan har skett med stöd av det uppdragsavtal som tecknats mellan parterna. Hon bestrider att översändandet av fakturan avseende del av faktiska kostnader skulle stå i strid med god fastighetsmäklarsed eller i strid med fastighetsmäklarlagen. Hon har heller inte i övrigt lämnat vilseledande besked till anmälarna rörande uppdragstid eller i vilken utsträckning ersättning skulle utgå om uppdraget upphörde utan att försäljning kommit till stånd.

I samband med intaget gick hon igenom villkoren för uppdragsavtalet. Under rubriken provision/arvode anges ”Kommer bindande köp ej till stånd – utgår ingen kostnad för uppdragsgivaren utöver faktiska kostnader”. Eftersom anmälarna frågade vad som avsågs med faktiska kostnader klargjorde hon att med detta avsågs kostnader för annonsering, fotografering och ritningar rörande objektet. Anmälarna föreföll helt införstådda med detta när de skrev på uppdragsavtalet. Hon bokade fotografering, förberedde material och annonserade i tidningen A i augusti 2009 och höll visningar. Efter en tids resultatlösa försäljningsansträngningar uppgav uppdragsgivarna att de ville göra en paus. När ensamrättstiden löpte ut i november var de inte intresserade av att förlänga ensamrätten men ville inte heller avbryta samarbetet. I mars 2010 annonserades objektet igen, visning hölls men de bud som kom var lägre än utgångspriset och anmälarna avvisade buden. Återigen ville de göra en paus i försöken att sälja och även denna gång utan att säga upp uppdragsavtalet.

2011-10-26:7

Efter semesterperioden 2010 tog hon förnyad kontakt med anmälarna och det framkom då att de skulle ha en ny visning av objektet. Hon frågade om de anlitat en annan mäklare varvid de lite svävande svarade att en annan mäklare var inblandad. Inte heller nu sade anmälarna formellt upp hennes uppdrag men när det senare stod klart för henne att de inte längre ville ta hennes tjänster i anspråk kontaktade hon anmälarna för att få det bekräftat. När anmälarna klargjorde att så var fallet informerade hon om att en faktura på avtalade kostnader skulle komma att skickas, vilket så också skedde. Hon menar att uppdragsavtalet ger henne rätt till sådan ersättning och hon bestrider att hon skulle ha sagt till anmälarna att sådan ersättning inte skulle utgå.

Mäklare X har även förelagts att redogöra för vilka åtgärder hon vidtagit i anslutning till att förmedlingsuppdraget upphört. Vidare har hon uppmanats att inkomma med kopia av den skriftliga bekräftelse som hon i förekommande fall skickat till uppdragsgivarna med redogörelse över hennes framtida krav på ersättning. Mäklare X har i dessa delar anfört följande.

Vid samtalet med anmälarna informerade hon dem om att hon skulle skicka en faktura på avtalade kostnader i enlighet med uppdragsavtalet, men att det inte skulle utgå några ytterligare kostnader. Hon har inte haft för avsikt att framställa några ytterligare krav på ersättning mot anmälarna vare sig i fråga om provision i händelse av kommande försäljning eller i fråga om ytterligare ersättning för utlägg. Då anspråk på provision aldrig varit aktuellt att framställa har hon inte lämnat någon särskild information i den delen utöver sin förklaring att ytterligare kostnader inte skulle tillkomma. Hon medger att hon inte skriftligen har bekräftat anmälarnas uppsägning och hon beklagar det förbiseendet. Av den dialog hon hade med anmälarna i anslutning till att uppdraget upphörde fick hon den bestämda uppfattningen att de var helt på det klara med att hennes uppdrag inte skulle fortgå och fann därför inte anledning att dessutom tillskriva dem om detta. Av anmälan framgår inte heller annat än att anmälarna själva varit klara över att uppdraget upphört.

Handlingar

Till anmälan har fogats en faktura om totalt 15 029 kronor inkl. moms. Fakturan är utställd till anmälaren av mäklarföretaget med mäklare X som referensperson. Av fakturaspecifikationen framgår att fakturan avser annonser i tidningen A, fotografering och planskisser.

Till sitt yttrande har mäklare X fogat kopia av det aktuella uppdragsavtalet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra tvister om ersättning eller provision för fastighetsmäklarens tjänster eller dennes rätt till ersättning vid avtalsbrott från uppdragsgivarens sida. Däremot kan nämnden pröva om en mäklare i en ersättningsfråga handlat på ett sätt som är förenligt med 12 § fastighetsmäklarlagen; att mäklaren i allt skall iakttagit god fastighetsmäklarsed.

2011-10-26:7

Av 22 § fastighetsmäklarlagen, framgår att för det fall fastighetsmäklarens uppdrag skall ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för kostnader endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta.

Fakturan

Av det ingivna uppdragsavtalet framgår att en överenskommelse har träffats mellan uppdragsgivarna och mäklare X som ger henne rätt till ersättning för faktiska kostnader för det fall ett bindande köp inte kommer till stånd. Mäklare Xs krav på ersättning avseende bland annat annonskostnader har således stöd i uppdragsavtalet. Hennes agerande i denna del står därför inte i strid med god fastighetsmäklarsed.

Bekräftelse på uppsägning av uppdragsavtalet

Vid en uppsägning från uppdragsgivarens sida åligger det mäklaren att ge denne besked om sin inställning till uppsägningen. Mäklaren skall också ge uppdragsgivaren besked om vilka krav som ställs eller kan komma att ställas i anledning av uppsägningen. Enligt Fastighetsmäklarnämnden bör mäklaren skriftligen bekräfta mottagandet av uppsägningen och då också ge besked om sina eventuella krav. Om mäklaren avser att kräva ersättning för den händelse fastigheten blir såld till någon köpare som mäklaren anser sig ha anvisat skall uppdragsgivaren även få en spekulantlista.

I nu aktuellt ärende står ord mot ord i fråga om vilken information mäklare X muntligen lämnat till uppdragsgivarna avseende vilka ersättningskrav hon skulle komma att ställa i anledning av uppsägningen. I ärendet är dock utrett att mäklare X underlåtit att skriftligen bekräfta uppdragsgivarnas uppsägning av uppdragsavtalet. Inte heller har hon lämnat någon skriftlig information om vilken ersättning hon skulle komma att kräva av uppdragsgivarna annat än den faktura som översänts. Fastighetsmäklarnämnden kan konstatera att fakturan saknar information om att det fakturerade beloppet utgör ett slutgiltigt krav.

Genom att underlåta att skriftligen bekräfta uppsägningen av uppdragsavtalet och samtidigt ge besked om sina eventuella krav har mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta kan hon inte undgå att varnas.

2011-10-26:8

2011-10-26:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Anmälan

Anmälaren har anfört bland annat följande. Han riktar kritik mot mäklare X för dennes agerande i samband med förmedlingen av en lägenhet om 43 kvm i S. Utgångspriset var 1 395 000 kr vilket motsvarar drygt 32 000 kr/kvm. Detta är omkring hälften av priset för en lägenhet inom det aktuella området och således ett solklart fall av användande av lockpris. Han har därför lagt ned tid och arbete för att köpa denna bostad som han trodde låg inom hans köpgräns fastän så inte var fallet.

Fastighetsmäklarnämndens särskilda granskning

Fastighetsmäklarnämnden har beslutat att under 2010 särskilt utreda anmälningar beträffande lockpriser. Mäklare X har därefter förelagts att till nämnden ge in en förteckning över samtliga avslutade förmedlingsuppdrag för perioden 1 maj 2009 – 30 april 2010. Nämnden har därför begärt in och granskat, uppdragsavtal, marknadsföringsmaterial och överlåtelseavtal samt budgivningslistor i de förmedlingar som han avslutet under perioden. Nämnden har granskat handlingar i 25 avslutade förmedlingsuppdrag. I dessa har i ett fall den procentuella skillnaden mellan utgångspris och köpeskillning uppgått till 47 procent, i två fall till 41 - 43 procent, i fyra fall till 37 – 39 procent, i tre fall till 32 – 33 procent, i fem fall till 28 – 29 procent, i fem fall till 20 – 26 procent, i två fall till 13 - 15 procent och i två fall till 8 - 9 procent och i ett fall ingen skillnad.

Mäklaren

Anmälan

Förelagd att yttra sig över anmälan har mäklare X anfört följande. Efter budgivning, som startade på 1 700 000 kr, blev slutpriset efter två dagar 2 410 000 kr. Lägenheten låg långt ned på gatan med ett icke centralt eller populärt läge.

Den särskilda granskningen

Mäklare X har vidare anfört följande. Han började arbeta som fastighetsmäklare i februari 2008 och hade under våren ytterst få försäljningar. Under hösten samma år ökade antalet försäljningar och då kom majoriteten av hans försäljningar till stånd. Samtidigt uppstod räntehöjning under oktober och kort därefter en finanskris med efterföljande stagnation på bostadsmarknaden. Därefter har marknaden varit skiftande och värdet på bostäder svår att fastställa. Han har haft för liten erfarenhet och branschvana för att kunna parera för marknadens rörlighet. Det har under perioder svängt både upp och ned med relativt höga förväntningar. Han beklagar de skillnader som varit mellan utgångspris och slutpris.

2011-10-26:8

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

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

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

Anmälan

Av utredningen framgår att utgångspriset avsevärt avviker från försäljningspriset. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att mäklare X använt sig av ett så kallat lockpris vid denna förmedling. Vad han anfört i denna del medför inte annan bedömning.

Den särskilda granskningen

Det förhållande att den slutliga köpeskillingen i tjugo av tjugofem fall väsentligt överstiger utgångspriset kan inte förklaras på annat sätt än att mäklare X systematiskt använder sig av så kallade lockpriser. Omständigheterna i enskilda fall kan visserligen vara sådana att en mäklare saknar möjlighet att närmare förutse den slutliga köpeskillingen. Fastighetsmäklarnämnden finner emellertid att de omständigheter som mäklare X anfört inte medfört att denne saknat möjlighet att närmare förutse den slutliga köpeskillingen för de objekt han förmedlat.

Vid sådant förhållande finner fastighetsmäklarnämnden att mäklare X genom att i en betydande omfattning ange utgångspriser som väsentligt avviker från köpeskillingen åsidosatt såväl omsorgsplikten som god fastighetsmäklarsed. För detta skall han meddelas varning.

2011-10-26:9

2011-10-26:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om förmedling från närstående

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Anmälan

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har köparen av en bostadsrättslägenhet riktat kritik mot mäklare X och anført bland annat följande. Den 29 april 2009 förvärvade hon en lägenhet i S för 7, 2 milj. kr. Det har senare kommit till hennes kännedom att det funnits långt gångna planer på att amortera av på föreningens kapitalskuld med 20 milj. kr. genom en insatshöjning från dess medlemmar. Vid en extra föreningsstämma i januari 2010 beslutade en majoritet av medlemmarna att godkänna styrelsens förslag om amortering av lån. Denna av föreningen planerade åtgärd skulle fördelas mellan medlemmarna i förhållande till de ursprungliga insatserna. För hennes del medför detta att hon kan bli skyldig att betala in 318 000 kr till föreningen, vilket hon inte räknat med. Mäklare X har vilselett henne genom att inte på en direkt fråga upplysa om att föreningen redan före köpet haft planer på att höja insatserna från medlemmarna. Det har vidare framkommit att en av säljarna var fastighetsmäklare och arbetskamrat med mäklare X.

Mäklaren

Mäklare X har bland annat anført följande. Hon har inte vilselett köparen. All information om föreningen och dess ekonomi som var känd vid tillfället har meddelats köparen av säljarna, föreningens ordförande samt henne själv. Köparen var flera gånger i lägenheten före det att hon bestämde sig för att köpa. Det var även andra medlemmar där och de talade om huset, ekonomin och pågående renoveringar. Det pågick fasadarbeten och en gårdsrenovering var inplanerad. Enligt uppgift var säljarna på ett årsmöte där finansieringen av renoveringarna diskuterades men ingenting blev bestämt om hur man skulle göra. I årsredovisningen för år 2007 framgår att avgifterna höjts med femton procent under året. Årsredovisningen för år 2008 var inte klar när försäljningen pågick. Det faktum att det på en extra stämma år 2010, vilket var nästan ett år efter köpet av lägenheten, genom omröstning blev majoritet för ett ekonomiskt tillskott från medlemmarna kände hon inte till.

Beträffande hennes relation till säljarna så var hon tydlig med att berätta att hon var arbetskollega med en av dem nämligen GE. Det fanns även angivet i objektsbeskrivningen.

Hon hade tidigare arbetat under eget namn i egen lokal när hon valde att istället börja arbeta tillsammans med kollegorna under mäklarföretaget A år 2007. Hennes överenskommelse med mäklarföretaget A innebar att arvoden för de objekt hon förmedlade skulle delas mellan mäklarföretaget A med trettio procent och mäklare Xs fastighetsförmedling med sjuttio procent. Mäklarföretaget A stod för arbetsplats. Hon betalade dock samtliga kostnader som telefon, försäkringar och annonser m.m. Något skriftligt avtal kändes inte nödvändigt mellan henne och mäklarföretaget A och kom aldrig att upprättas. GE, som började vid årsskiftet 2008/2009, hade också eget företag. Hon vet dock inte hur GEs avtal med mäklarföretaget A

2011-10-26:9

såg ut. De hade en trevlig arbetsgemenskap men var helt oberoende av varandra och redovisade endast sina intäkter gentemot företaget B. Någon annan ekonomisk gemenskap har aldrig funnits mellan dem. De drev sina företag oberoende av varandra.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Förmedling från en närstående

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Av 13 § samma lag framgår att en fastighetsmäklare inte får köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla och inte heller förmedla en fastighet till någon närstående.

Frågan vem som är att betrakta som närstående regleras i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672). Begreppet närstående omfattar enligt första punkten den som har en väsentlig gemenskap med näringsidkaren eller den juridiska personen som är grundad på andelsrätt eller därmed jämförbart ekonomiskt intresse.

Förmedling från närstående regleras inte direkt i fastighetsmäklarlagen utan prövas utifrån vad som följer av god fastighetsmäklarsed.

Kammarrätten i Stockholm har i två avgöranden uttalat att det finns risk för att en fastighetsmäklare vid förmedling av en närståendes fastighet kan komma att påverkas av ovidkommande intressen och att hans ställning som opartisk mellanman härigenom kan komma att äventyras. Förmedling från närstående ansågs därför inte lämpligt. Med hänvisning bl.a. till att mäklarna i de två ärendena iakttagit vad som då föreskrevs i Konsumentverkets riktlinjer om tillhandahållande, utförande och marknadsföring av fastighetsmäklartjänster (KOVFS 1996:4) undanröjdes varningen (Kammarrätten i Stockholm den 21 september 2004 mål nr 6721-03 och mål nr 2226-04).

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att en fastighetsmäklare förmedlar ett objekt som ägs av en närstående till mäklaren. Konsumentverkets riktlinjer upphörde att gälla från utgången av april 2007. I anslutning därtill informerade nämnden om sin uppfattning att det strider mot god fastighetsmäklarsed att åta sig förmedlingsuppdrag från en närstående och att sådant agerande från och med den 1 januari 2008 normalt utgör grund för varning. Se nämndens faktablad *Bra för fastighetsmäklaren att veta om, Förmedling till närstående m.fl., Förmedling från närstående m.fl., Försäljning av eget objekt, Förmedling i egen bostadsrättsförening, FMN juni 2007.*

GE och mäklare X samarbetar båda genom sina egna bolag med och under firman mäklarföretaget A, vilket medför att de måste ha haft en sådan ekonomisk gemenskap som avses i 4 kap. 3 § första punkten konkurslagen.

2011-10-26:9

Mäklare X har således förmedlat en bostadsrätt där en av säljarna är att betrakta som närstående till henne. Agerandet är i strid med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen är enligt Fastighetsmäklarnämnden inte att betrakta som ringa varför mäklare X skall tilldelas varning.

Övrigt

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

2011-10-26:10

2011-10-26:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Kritiken går ut på att hon använt sig av ett så kallat lockpris i samband en förmedling.

Anmälan

Anmälaran har anfört bland annat följande. Alla vet att mäklarna använder sig av lockpriser och att man alltid kan räkna med mellan 30 – 50 procents höjning av priset vid budgivning på en lägenhet i S. Hon har emellertid noterat att priset på en lägenhet stigit med hela 75 procent. Utgångspriset var 1 595 000 kr och det sista budet hon såg före det att mäklaren plockade bort den var på över 2 700 000 kr. Hon finner detta så anmärkningsvärt att hon anmäler förhållandet till Fastighetsmäklarnämnden.

Mäklaren

Den 19 oktober 2010 ingick hon ett förmedlingsuppdrag beträffande den aktuella lägenheten med ett utgångspris om 1 595 000 kr och där slutpriset blev så högt som 2 710 000 kr. Hon värderade den ovan angivna lägenheten bland annat mot bakgrund av en tidigare förmedling som hon haft under september 2010 då en motsvarande lägenhet, som hon ansåg vara mer värd än den som avses i anmälan, sålts för 1 800 000 kr. Hon gjorde därför bedömningen att marknadsvärdet var någonstans mellan 1 550 000 kr - 1 950 000 kr för den lägenhet som hon nu skulle försöka finna en köpare till. Båda lägenheterna var belägna högst upp i respektive fastighet och saknade hiss. Hon har ingen annan förklaring till att köpeskillingen blev högre än vad hon någonsin kunnat tro än att det fanns spekulanter som verkligen fastnat för lägenheten och som hade den ekonomiska kapaciteten att erlagga en så hög köpeskillning. Hon tror även att styllingen av lägenheten påverkade den höga köpeskillingen. Dessutom visades lägenheten under sportlovsveckan då det inte fanns så stort utbud av andra liknande lägenheter. Hon har använt sig av ett utgångspris som låg inom hennes bedömda marknadsvärde mot bakgrund av tidigare förmedlingar i det aktuella området. Det blev helt enkelt en fullträff i denna förmedling. Hon hade aldrig kunnat tro att lägenhetens slutpris skulle bli så högt som det blev. Hon har emellertid inte haft för avsikt att använda sig av ett lockpris.

Övrigt

Mäklare X har bifogat en lista med uppgifter om priser, boarea och tillträdesdatum för bland annat sex lägenheter belägna på samma gata i det aktuella området inklusive de båda tidigare angivna lägenheterna som såldes för 1 800 000 kr (53 kvm med tillträde 2010-09-03) och 2 710 000 kr (56 kvm med tillträde 2011-05-02). De övriga lägenheterna såldes för 2 150 000 kr (57 kvm med tillträde 2010-04-07), 2 400 000 kr (56 kvm med tillträde 2011-05-16), 2 060 000 kr (53 kvm med tillträde 2010-06-14) och 2 100 000 kr (53 kvm med tillträde 2011-02-02).

2011-10-26:10

Det framgår av utredningen att den aktuella lägenheten marknadsförts på Hemnet för 1 595 000 kr den 3 mars 2011.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed vilket bland annat innebär att fastighetsmäklaren har ett ansvar att följa även annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

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

Vid marknadsföringen av sina förmedlingsobjekt har en fastighetsmäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objekten. Om en mäklare vid marknadsföringen av ett objekt anger ett pris som avviker från vad som kan anses rimligt mot bakgrund av åberopad statistik och utan förklaring hänförlig till objektet ifråga ger det anledning att ifrågasätta mäklarens bedömning.

När förmedlingsuppdraget tecknades den 19 oktober 2010 fanns, utöver den lägenhet som sålts för 1 800 000 kr, uppgifter om slutförda förmedlingar av dels en lägenhet där priset uppgått till 2 150 000 kr, dels en lägenhet där priset uppgått till 2 060 000 kr. Det fanns således vid tecknandet av uppdragsavtalet tre jämförbara lägenheter där priserna överstigit 1 595 000 kr. Dessutom såldes en lägenhet för 2 100 000 kr under tiden som den lägenhet som avses i den kritiserade förmedlingen fortfarande marknadsfördes. Med beaktande av det underlag som mäklare X presenterat i ärendet finner Fastighetsmäklarnämnden att hon marknadsfört den aktuella lägenheten med ett utgångspris som avsevärt understiger marknadsvärdet för jämförbara objekt. Hon har därmed åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Förseelsen är inte att betrakta som ringa och motiverar att mäklare X skall meddelas varning.

2011-10-26:11

2011-10-26:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om identitetskontroll och utformning av besiktningssklausul m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktar en av säljarna av en fastighet kritik mot mäklare X bland annat då hon inte hjälpt henne att teckna en försäkring mot dolda fel.

Anmälan

Anmälaren har uppgivit bland annat följande.

Hon och hennes bror anlidade mäklare X vid försäljningen av deras föräldrahem. På grund av att mäklare X stod i begrepp att byta mäklarbyrå, upplevde hon att försäljningen blev stressad. Eftersom kontraktet skrevs som ett villkorskontrakt, bad hon att få teckna en ”dolda felförsäkring” och fick svaret att detta kunde anstå. Hon fick uppfattningen att detta skulle ordnas vid tillträdet, men vid det tillfället var hon i affekt över att lämna sitt föräldrahem, så det glömdes bort. När hon påminde mäklaren hänvisade mäklare X henne till en tidigare kollega, då hon inte längre hade tillgång till dokumenten på sin före detta arbetsplats. Kollegan visade sig vara bortrest och när denne kom tillbaka var det för sent att teckna försäkringen.

Handlingar i ärendet

Vid granskningen av i ärendet inlämnade handlingar, har Fastighetsmäklarnämnden noterat brister vid identitetskontrollen av köparna i enlighet med lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) då den ena köparens identitetshandling inte längre var giltig vid tiden för identitetskontrollen. Kontrolltillfället var den 4 juni 2010 och identitetshandlingen var giltig till den 25 april 2010. Mäklare X har förelagts att kommentera detta.

Vidare har Fastighetsmäklarnämnden uppmärksammat ett återgångsvillkor i köpekontraktets § 13 som lyder:

Köparen skall låta utföra en opartisk besiktning senast den 14 juni 2010 via godkänd besiktningsman. Om det vid denna besiktning skulle framkomma allvarligare fel som man inte borde räknat med i förhållande till fastighetens befintliga skick, äger säljarna rätt att i första hand åtgärda felet/felen. I andra hand äger köparna rätt att åtgärda felet/felen med en rimlig nedsättning av köpeskillingen. Definitionen allvarligare fel skall bedömas av besiktningsmannen. Mäklaren skall erhålla svar från köparna om godkänd besiktning senast den 16 juni 2010. Om parterna ej kan komma överens återgår köpet i sin helhet och ingen av parterna kan då yrka skadestånd. Deponerad handpenning återgår oavkortat till köparna på grund av återgång enligt denna klausul.

Mäklare X har förelagts att kommentera bland annat att det av kopia av köparens identitetshandling framgår att den vid kontrolltillfället inte längre var giltig, hur en ”rimlig nedsättning” av köpeskillingen skall bestämmas, samt hur och till vem eventuella meddelanden skall lämnas. Mäklare X har också förelagts att yttra sig över vilka tidsfrister som avses.

2011-10-26:11

Mäklaren

Mäklare X har i yttranden anfört bland annat följande.

Hon har upplyst anmälaren om att det fanns möjlighet att teckna en dolda felförsäkring och att denna möjlighet kvarstod så sent som till senast på tillträdesdagen. Det var inte hon som glömde bort att teckna försäkringen, utan anmälarna.

En identitetskontroll gör hon alltid under det första mötet med en blivande säljare. En kopia av identitetshandlingarna tas sedan vid kontraktsskrivningen.

Avseende besiktningssklausulen så var den egentligen avsedd att vara en öppen besiktningssklausul, då parterna gavs rätten att låta köpet återgå utan skadeståndsanspråk. Klausulen angav att besiktningen skulle göras av en opartisk och godkänd besiktningssman som med sin kompetens kunde avgöra om de fel denne uppdagade var allvarliga på så sätt att de inte var av den typen som man borde räkna med hos ett hus av motsvarande ålder och skick.

Skulle fastigheten ha sådana fel, skulle säljarna i första hand ges möjlighet att åtgärda dessa. Skulle säljarna inte vilja åtgärda felen skulle köparna få möjlighet att åtgärda dem till en rimlig nedsättning av köpeskillingen. En ”rimlig” nedsättning brukar vara att köpare och säljare delar på materialkostnader, samt att köparen får ersättning för 25 procent av arbetskostnaden eftersom resterande 25 procent kan nyttjas via rotavdraget.

Den tidsfrist som avsågs i klausulen var den 16 juni 2010 och svaret om ”godkänd besiktning” skulle ges till henne.

Vid kontraktsskrivningen gick mäklare X igenom kontraktets alla paragrafer mycket noga med parterna, så även den trettonde. Hon förklarade särskilt vad som avsågs med ”allvarliga fel” i förhållande till ”vanliga fel”, vilket hon uppfattade att parterna förstod. Skulle det uppdagas ett allvarligt fel, brukar mäklare X dessutom skriva ett tilläggsavtal till befintligt kontrakt om vad parterna kommer överens om avseende prisavdrag, åtgärdande och ansvar.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Dolda felförsäkring

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 ge köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen.

I förevarande fall hävdar anmälaren att denna blivit lovad att få teckna en dolda felförsäkring och att detta glömdes bort. Mäklare X har å sin sida i yttrande anfört att hon informerat om

2011-10-26:11

möjligheten att teckna försäkringen och att det sedan varit anmälares ansvar att teckna den. Det kan inte anses visat att mäklare X i detta avseende brutit mot god fastighetsmäklarsed.

Identitetskontroll

Enligt 2 kap. 1 § lag (2009:625) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen), skall en mäklare vidta åtgärder för att uppnå kundkännedom. Enligt 2 § samma kapitel skall fastighetsmäklare vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse, samt vid transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer. Grundläggande åtgärder för kundkännedom innebär enligt 2 kap. 3 § penningtvättslagen, bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt. Av 4 kap. 1 § st. 4 Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 2009:1) framgår att fastighetsmäklaren alltid skall bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll.

I förevarande ärende har mäklare X visserligen utfört identitetskontroll av uppdragsgivare och köpare, men inte uppmärksammat att den ena köparens identitetshandling upphört att gälla och därmed inte vid kontrolltillfället var giltig. Identitetskontrollen av denna köpare kan därför inte anses korrekt utförd. Förseelsen motiverar en varning.

Besiktningssklausul

Det åligger enligt 19 § fastighetsmäklarlagen, en fastighetsmäklare att verka för att en köpare och en säljare träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Bestämmelsen har överförs i huvudsak oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen (prop.1983/84:16 s. 41) framgår att en fastighetsmäklare har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Medverkar fastighetsmäklaren vid kontraktsskrivningen, skall denne vara aktiv och observant på frågor som behöver lösas och lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter. Syftet med ett skriftligt avtal är att dokumentera vad som är avtalat och på så sätt förebygga konflikter mellan parterna. Sker besiktning av fastigheten efter kontraktsskrivning, är det fastighetsmäklarens skyldighet att dels verka för att ett återgångsvillkor är tydligt formulerat och tillfredsställer båda parter och dels medverka till att båda parter förstår innebörden av det.

Mäklare X har i yttrande svarat att hon mycket noga gick igenom avtalet och dess § 13 med parterna och att det var klart att de förstod vad som avsågs. Hon har dessutom haft ambitionen att hålla klausulen ”öppen”.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar inledningsvis att den aktuella klausulen är formulerad som att köpet för sin giltighet förutsätter att parterna kommer överens. Om så inte skulle ske återgår köpet i sin helhet. Tidsfrister för när begäran om återgång senast skall göras eller överenskommelse träffas saknas. Klausulens lydelse medför bland annat den konsekvensen att fram till tillträdesdagen hålla frågan om köpets återgång öppen.

De datum som anges i klausulen är dels att opartisk besiktning skall vara utförd senast den 14 juni 2010, dels att mäklaren skall erhålla svar om godkänd besiktning senast den 16 juni 2010. Det är oklart vad som avses med ett sådant svar och vilken betydelse köparnas besked skulle ha för köpets bestånd och giltighet. Det framgår inte heller på vilket sätt köparna skall lämna meddelande om ”godkänd besiktning” till mäklaren. Nämnden har tidigare uttalat att meddelanden normalt bör vara skriftliga för att mäklarens opartiska ställning inte skall kunna ifrågasättas då denne tar emot och vidarebefordrar meddelanden (jämför FMN:s årsbok

2011-10-26:11

2003-09-24:8). Den aktuella klausulen kan också anses otydlig av den anledningen att det inte framgår när säljarna senast skall meddela köparna om att de avser att åtgärda ett så kallat "allvarligare fel" och när felen senast skall vara åtgärdade, och inte heller när köparna senast kan åberopa sin rätt till prisavdrag enligt avtalet vilket gör att risk föreligger för att köpets hålls öppet till tillträdesdagen. Det framgår inte heller av villkoret hur en rimlig nedsättning av köpeskillingen skall beräknas, även om mäklare X i sitt yttrande presenterat en detaljerad redogörelse för detta.

Mäklare X har i yttrande anfört att alla meddelanden skulle lämnas till henne och att den dag som avsågs var den 16 juni 2010. Det är av vikt att en återgångsklausul innehåller rimliga tidsfrister. Mäklaren skall anpassa avtalet till de förutsättningar som finns i den aktuella överlåtelsen och klausulen skall ha förutsättningar att fungera i praktiken. Om besiktningen utförs den 14 juni 2010 torde det kunna vara svårt att lämna meddelande om "godkänd besiktning" redan den 16 juni 2010.

Av klausulen framgår vidare att köparen enbart får åberopa allvarliga fel som köparen med hänsyn till fastighetens skick inte bort räkna med. Fastighetsmäklarnämnden har tidigare framhållit att sådana formuleringar allmänt sett innebär en risk för att köparen överskattar förutsättningarna för att begära återgång (jämför FMN:s årsbok 2010-09-29:9). Nämnden noterar vidare att det enligt villkoret är besiktningsmannen som har att bedöma om fastigheten är behäftad med "allvarligare fel". Det är osäkert om ett besiktningsuppdrag omfattar sådana bedömningar. En mäklare bör därför inte rutinmässigt använda sig av en sådan hänvisning i återgångsklausuler.

Sammantaget finner Fastighetsmäklarnämnden att den klausul som mäklare X upprättat är otydlig och oklar i flera avseenden. Den saknar tidsfrister för när begäran om köpets återgång senast skall göras, när säljarna senast skall meddela köparna om att säljarna avser att åtgärda eventuella fel och även när dessa åtgärder i sådant fall senast skall ha utförts. Vidare saknar klausulen även tidsfrist för när parterna senast skall ha kommit överens. Därtill saknas anvisningar för hur köparna skall meddela mäklaren om godkänd besiktning och det är dessutom oklart vad ett sådant meddelande är avsett att reglera. Inte heller framgår av villkoret hur en rimlig nedsättning av köpeskillingen skall beräknas. Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X medverkat till ett i flera avseenden oklart återgångsvillkor. Förseelsen är varningsgrundande. Mäklare Xs uppgifter om att hon vid behov dokumenterar parternas överenskommelser i ett tilläggsavtal föranleder inte någon annan bedömning.

Övrigt

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

2011-10-26:12

2011-10-26:12

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X, då anmälaren ifrågasatt huruvida mäklare X använt sig av s.k. lockpris.

Fastighetsmäklarnämnden har beslutat att tills vidare särskilt utreda anmälningar beträffande lockpriser. Med anledning av mäklare Xs första yttrande i ärendet, förelades hon av Fastighetsmäklarnämnden att inge en förteckning över samtliga avslutade förmedlingsuppdrag mellan den 9 februari 2010 och den 9 februari 2011. Av dessa har 24 förmedlingar valts ut för närmare granskning av uppdragsavtal, marknadsföringsmaterial, köpekontrakt/överlåtelseavtal samt budgivningslista. Mäklare X har förelagts uppge hur hon har bedömt marknadsvärdet och vilket det bedömda marknadsvärdet var för respektive objekt, samt huruvida hon utför värderingsuppdrag för bank.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig och bland annat anfört följande.

I de 24 särskilt granskade förmedlingarna, är nästan alla utgångspriser satta efter en jämförelse med liknande lägenheters utgångspriser. Så som marknaden har sett ut har det behövts ett konkurrerande lågt utgångspris för att få spekulanter till visningarna, dessutom var detta ett krav från säljarna då det i deras intresse var viktigt att få ett bra slutpris. Vid de fåtalet tillfällen hon har satt ett högre utgångspris, har detta berott på att lägenheten varit speciell eller utbudet har varit litet, men hon har i flera av dessa fall tappat uppdraget på grund av att säljaren varit missnöjd med det lilla intresset för lägenheten. Hon välkomnar branschöverenskommelsen om accepterat säljpris. Hon är tvungen att sälja för att få in lön och har inte haft möjlighet att ensam stå emot eller vända en lockpristrend.

Förmedlingsuppdrag 1

Hon jämförde med liknande lägenhetsförsäljningar. Lägenheten som hade mindre uppmätt yta än lägenhetsregistret och balkong i norr såldes samtidigt som en ”bättre” lägenhet med balkong i söder.

Bedömt marknadsvärde var 1 600 000 - 1 800 000 kr.

Annonserat pris var 1 375 000 kr.

Lägenheten såldes för 1 800 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 2

Hon jämförde med liknande lägenhetsförsäljningar.

Bedömt marknadsvärde var 1 550 000 - 1 650 000 kr.

Annonserat pris var 1 175 000 kr.

Lägenheten såldes för 1 600 000 kr.

2011-10-26:12

Förmedlingsuppdrag 3

Lägenheten såldes före visning.

Bedömt marknadsvärde var 2 200 000 - 2 400 000 kr.

Annonserat pris var 1 575 000 kr.

Lägenheten såldes för 2 400 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 4

Denna lägenhet hade hon sålt en gång tidigare och den var då svårsåld.

Bedömt marknadsvärde var 4 500 000 - 4 800 000 kr.

Annonserat pris var 4 450 000 kr.

Lägenheten såldes för 5 250 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 5

Säljarna hade här försökt sälja sin lägenhet vid två tidigare tillfällen med en annan mäklare och ville/vågade inte gå ut för högt.

Bedömt marknadsvärde var 3 700 000 - 3 900 000 kr.

Annonserat pris var 3 250 000 kr.

Lägenheten såldes för 3 650 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 6

En 70-talsfastighet, svårsåld och eftersatt skick.

Bedömt marknadsvärde var 1 600 000 - 1 700 000 kr.

Annonserat pris var 1 495 000 kr.

Lägenheten såldes för 1 750 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 7

Hon jämförde med liknande lägenhetsförsäljningar.

Bedömt marknadsvärde var ca 2 400 000 kr.

Annonserat pris var 1 975 000 kr.

Lägenheten såldes för 2 700 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 8

Sämre adress och sämre läge i huset.

Bedömt marknadsvärde var 1 600 000 - 1 700 000 kr.

Annonserat pris var 1 400 000 kr.

Lägenheten såldes för 1 700 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 9

Hon jämförde med liknande lägenheter.

Bedömt marknadsvärde var 1 400 000 - 1 500 000 kr.

Annonserat pris var 995 000 kr.

Lägenheten såldes för 1 650 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 10

På en förhandsvisning erbjöd hon lägenheten till gamla spekulanter för 1 650 000 kr. Ingen var intresserad.

Bedömt marknadsvärde var 1 650 000 kr.

Annonserat pris var 1 075 000 kr.

Lägenheten såldes för 1 690 000 kr.

2011-10-26:12

Förmedlingsuppdrag 11

Hon jämförde med liknande lägenhetsförsäljningar.
Bedömt marknadsvärde var 4 300 000 - 4 400 000 kr.
Annonserat pris var 4 200 000 kr.
Lägenheten såldes för 4 200 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 12

Första annonsering gav inga bud, varför sattes ett lägre utgångsbud vid andra försöket.
Bedömt marknadsvärde var 1 950 000 - 2 000 000 kr.
Annonserat pris var 1 350 000 kr.
Lägenheten såldes för 2 100 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 13

Säljarnas förväntningar mindre än 2 500 000 och hennes värdering.
Annonserat pris var 1 850 000 kr.
Lägenheten såldes för 2 750 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 14

Hon jämförde med liknande lägenheter och beaktade att det var en helt nybildad förening.
Bedömt marknadsvärde var 2 300 000 - 2 400 000 kr.
Annonserat pris var 2 350 000 kr.
Lägenheten såldes för 2 350 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 15

Hon jämförde med liknande lägenheter.
Bedömt marknadsvärde var 4 000 000 - 4 500 000 kr.
Annonserat pris var 3 500 000 kr.
Lägenheten såldes för 4 525 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 16

Hon jämförde med liknande lägenhetsförsäljningar.
Bedömt marknadsvärde var 3 900 000 - 4 000 000 kr.
Annonserat pris var 3 475 000 kr.
Lägenheten såldes för 3 800 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 17

Hon jämförde med liknande lägenhetsförsäljningar.
Acceptpris var 2 400 000 kr.
Annonserat pris var 2 450 000 kr.
Lägenheten såldes för 2 450 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 18

Hon jämförde med liknande lägenhetsförsäljningar, beaktade bottenvåning med insyn och konstig planlösning men en enorm uteplats.
Bedömt marknadsvärde var 6 500 000 kr.
Annonserat pris var 5 250 000 kr.
Lägenheten såldes för 7 200 000 kr.

2011-10-26:12

Förmedlingsuppdrag 19

Helt orenoverad lägenhet i 70-talsfastighet.
Bedömt marknadsvärde var ca 5 000 000 kr.
Annonserat pris var 4 150 000 kr.
Lägenheten såldes för 5 425 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 20

Hon jämförde med liknande lägenheter.
Bedömt marknadsvärde var 2 700 000 - 3 000 000 kr.
Annonserat pris var 1 995 000 kr.
Lägenheten såldes för 3 200 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 21

Hon jämförde med liknande lägenheter. En kollega hade sålt i fastigheten, men den lägenheten låg högre upp i huset och hade bygglov för balkong.
Bedömt marknadsvärde var ca 2 000 000 kr.
Annonserat pris var 1 395 000 kr.
Lägenheten såldes för 2 075 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 22

Hon beaktade ovanligt hög avgift och jämförde med liknande lägenhetsförsäljningar.
Bedömt marknadsvärde var under 5 000 000 kr, troligen lägre på grund av närhet till tågspår.
Annonserat pris var 4 000 000 kr.
Lägenheten såldes för 5 050 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 23

Hon jämförde med liknande lägenhetsförsäljningar och hade sålt grannlägenheten tidigare.
Bedömt marknadsvärde var ca 2 300 000 kr.
Annonserat pris var 1 750 000 kr.
Lägenheten såldes för 2 510 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 24

Hon jämförde med liknande lägenheter.
Bedömt marknadsvärde var ca 2 000 000 kr.
Annonserat pris var 1 550 000 kr.
Lägenheten såldes för 2 010 000 kr.

Mäklare X utför värderingsuppdrag för bank.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

2011-10-26:12

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

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

Fastighetsmäklarnämnden har granskat prissättningen i 24 av de förmedlingar som mäklare X genomförde mellan februari 2010 och februari 2011. I ett förmedlingsuppdrag (14) har mäklare X marknadsfört bostadsrätten till ett pris som överensstämmer med det av henne bedömda marknadsvärdet och i ett annat förmedlingsuppdrag (17) har hon marknadsfört bostadsrätten till ett pris som översteg "acceptpris" med 50 000 kr. I övriga 22 förmedlingsuppdrag har mäklare X marknadsfört bostadsrätterna till ett pris som understiger det av henne bedömda marknadsvärdet med mellan 50 000 kr och 1 250 000 kr.

Mäklare X utför värderingsuppdrag för bank och får anses ha en god uppfattning om marknadspriser på bostadsrätter. Mäklare X har emellertid systematiskt marknadsfört sina förmedlingsobjekt med pris som understiger inte bara vad slutpriset blev utan också det av henne bedömda marknadsvärdet. I och med detta har hon åsidosatt såväl god fastighetsmäklarsed som sin omsorgsplikt. Förseelsen renderar en varning. Att hon inte själv ansett sig kunna stå emot eller vända en lockpristrend föranleder ingen annan bedömning.

2011-10-26:13

2011-10-26:13

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om fastighetsmäklarens upplysningsplikt samt besiktningssklausul

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en fastighet riktat kritik mot mäklare X. Anmälarna har bland annat uppgivit att mäklare X känt till, men underlåtit att informera om, omfattningen av ett läckage i den vattenburna golvvärmen i fastigheten.

Anmälan

Anmälarna har bland annat uppgivit följande.

Den 25 september 2009 upprättades köpekontrakt på fastigheten och tillträdesdag var den 27 november 2009. Vid båda dessa tillfällen ställde de frågor om det i frågelistan och besiktningssklausulen upptagna mindre läckaget i den vattenburna golvvärmen. Säljarna svarade att felet var lättåtgärdat och inte alls allvarligt. Då mäklare X var närvarande vid dessa tillfällen borde hon ha informerat dem mer utförligt om läckagets omfattning. Det visade sig att det handlade om en "översvämning" under ett köksskåp och mäklaren meddelade senare först att hon inte kände till det och sedan att hon hade glömt att säga det.

Besiktningssklausul

Med anledning av anmälan har Fastighetsmäklarnämnden begärt in bland annat det aktuella köpekontraktet. I kontraktets § 13 finns ett besiktningssklausul med följande lydelse.

Säljaren ger köparen rätt att, på egen bekostnad, låta besiktiga fastigheten med certifierad besiktningsman senast 2009-10-09. Om besiktningsmannen anmärker på en eller flera fukt/mögelskador, konstruktions- material- eller utförandefel med av besiktningsmannen/fackman beräknad åtgärdskostnad som överstiger 30 000 kr, har endera parten rätt att låta köpet återgå. Återgår köpet, har köparen rätt att omgående få tillbaka betald handpenning och ingen av parterna har rätt till skadestånd av andra parten. Vid sådan köparens rätt till återgång av köpet, får inte åberopas fel eller skador som köparen redan haft kännedom om genom tidigare besiktningssklausul ifrån Besiktningshuset, daterat 2009-09-06. Skulle skadorna dock visa sig avsevärt större än vad som tidigare påtalats kan de fortfarande ligga till grund för hävning/återgång.

Köparen ska vid begäran om köpets återgång, om besiktning skett och förutsättningar enligt ovan föreligger, senast 2009-10-16 skriftligen, med kopia av besiktningssklausulen, informera säljaren och fastighetsmäklaren om de fel och/eller skador köparen önskar åberopa som grund för sin begäran om återgång, samt av besiktningsmannen/fackman beräknad skälig kostnad att fackmässigt åtgärda dessa.

Köparen får med säljarens godkännande senarelägga sista dag för begäran om köpets återgång med max tolv dagar i det fall besiktningsmannen, på köparens bekostnad, rekommenderar och genomför utökad teknisk besiktning.

Då besiktningssklausulen innehåller flera begränsningar av köparnas rätt att begära återgång, har Fastighetsmäklarnämnden förelagt mäklare X att yttra sig över vilka överväganden som gjorts avseende besiktningssklausulens utformning och vilken information som lämnats parterna om tolkningen av de angivna förutsättningarna för rätten till återgång.

2011-10-26:13

Mäklaren

Mäklare X tillbakavisar anmälarnas kritik och anser inte att hon har agerat vårdslöst oaktsamt eller i strid med god fastighetsmäklarsed. Säljarna informerade mäklare X att det fanns ett mindre läckage i den vattenburna golvvärmen som installerades 1959. Denna information framgick också av frågelistan som anmälarna tog del av. Även besiktningsmannen noterade i besiktningsprotokollet, vilket anmälarna fått i samband med visningen och som bilaga till kontraktet, att säljarna angivit att det fanns ett läckage i golvvärmen och att det förelåg ett tryckfall på expansionskärlet. Besiktningsmannen noterade vidare i protokollet att kontakt bör sökas med sakkunnig för att undersöka orsaken till läckaget samt tätning av systemet. I samma dokument angavs att medellivslängden för vattenburen golvvärme är cirka 30 år. Protokollet var känt för anmälarna innan kontrakt skrevs.

Mäklare X har verkat för att anmälarna skulle ha möjlighet att ytterligare besiktiga fastigheten för att undersöka orsaken till läckaget, men detta har de henne veterligen inte gjort. Hon har inte aktivt undanhållit någon information om läckaget, utan har även muntligen gått igenom bristerna med fastighetens värmegolv vid visningen. Bristerna med bland annat värmegolvet har även påverkat fastighetens pris.

Då fastigheten redan var besiktigad överenskom parterna om att de fel och brister som framkom av besiktningsprotokollet inte skulle ligga till grund för återgång, om det inte vid en ytterligare besiktning skulle framkomma att felen var avsevärt större än den första besiktningen givit vid handen. Köparna skulle ha tolkningsföreträdare avseende begreppet ”avsevärt”, men parterna var överens om att rätt till återgång inte skulle föreligga om åtgärdskostnaden skulle avvika med ett mindre belopp. Parternas vilja var att besiktningsman, eller i andra hand en fackman skulle bedöma åtgärdskostnaden för eventuella fel. Tolkningen av avtalet har inte föranlett några problem för parterna och villkoret har i sin helhet överensstämmt med parternas vilja vid tidpunkten för avtalet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Upplysningsplikt

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Bestämmelsen om mäklarens upplysningsplikt har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till den lagen anges att mäklaren måste informera köpare eller säljare om vad han själv vet som är av betydelse i det aktuella fallet. Det innebär att fastighetsmäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han fått från den ena kontrahenten eller från annat håll (jämför prop. 1983/84:16 s. 37). Det är av stor vikt att mäklaren ser till att såväl köpare som säljare får tillgång till all information av betydelse inför ett fastighetsköp.

2011-10-26:13

I förevarande fall får det anses visat att köparna innan de skrev under köpekontraktet avseende fastigheten fått information genom frågelistan och besiktningssprotokollet om att läckan i golvvärmesystemet fanns.

Besiktningssklausul

Det åligger enligt 19 § fastighetsmäklarlagen, en fastighetsmäklare att verka för att en köpare och en säljare träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Bestämmelsen har överförts i huvudsak oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen (prop.1983/84:16 s. 41) framgår att en fastighetsmäklare har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Medverkar fastighetsmäklaren vid kontraktskrivningen, skall denne vara aktiv och observant på frågor som behöver lösas och lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter. Syftet med ett skriftligt avtal är att dokumentera vad som är avtalat och på så sätt förebygga konflikter mellan parterna. Sker besiktning av fastigheten efter kontraktskrivning, är det fastighetsmäklarens skyldighet att verka för att ett återgångsvillkor är tydligt formulerat och tillgodoser båda parternas intressen.

Av klausulen framgår att köparens rätt att begära återgång är begränsad till fukt/mögelskador, konstruktions- material eller utförandefel med av besiktningsman/fackman beräknad åtgärds-kostnad som överstiger 30 000 kr. Fastighetsmäklarnämnden vill påpeka att det finns risk för tvist mellan parterna vid tolkningen av villkor som innehåller begränsningar till vissa typer av fel.

Av klausulen framgår vidare att köparen inte får åberopa fel eller skador som köparen redan haft kännedom om genom tidigare besiktningssprotokoll. Fastighetsmäklarnämnden vill därför framhålla att en sådan formulering allmänt sett innebär en risk för att köparen överskattar förutsättningarna för att begära återgång.

Mäklare X gör även gällande att köparna skulle ha tolkningsföreträde avseende begreppet *avsevärt* men att parterna var samstämmigt överens om att någon rätt till återgång inte skulle föreligga i det fall åtgärdskostnaden skulle avvika med mindre belopp. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det inte framgår av villkoret vem som skall ha tolkningsföreträde avseende begreppet *avsevärt* varför nämnden vill påpeka att det åligger en fastighetsmäklare att verka för att parternas överenskommelser dokumenteras på ett tydligt sätt för att i möjligaste mån undvika en tvist om avtalets tolkning.

Med viss tvekan finner Fastighetsmäklarnämnden att den nu kan stanna vid dessa påpekanden.

Övrigt

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

2011-10-26:14

2011-10-26:14

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X, då anmälaren ifrågasatt huruvida mäklare X använt sig av s.k. lockpris.

Fastighetsmäklarnämnden har beslutat att tills vidare särskilt utreda anmälningar beträffande lockpriser. Mäklare X har därför förelagts att till nämnden inge en förteckning över samtliga avslutade förmedlingsuppdrag från tiden mellan januari 2010 och januari 2011. Fastighetsmäklarnämnden har därefter begärt in och granskat uppdragsavtal, marknadsföringsmaterial, köpekontrakt/överlåtelseavtal samt budgivningslista avseende samtliga förmedlingar som avslutats under perioden.

Fastighetsmäklarnämnden har granskat mäklare Xs prissättning i 16 förmedlingar, och hon har förelagts att närmare förklara hur hon har bedömt marknadsvärdet och vilket det bedömda marknadsvärdet varit för respektive objekt.

Mäklare X har också förelagts att uppge huruvida hon utför värderingsuppdrag för bank.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig och anfört bland annat följande.

Vid samtliga berörda förmedlingar har hon vid prissättning utgått från rådande marknadsläge och jämfört med konkurrerande objekt, samt fört prisdiskussioner med respektive säljare som resulterat i den slutliga prissättningen.

Hon välkomnar branschens införande av accepterat pris och har aldrig haft för avsikt att vilseleda någon spekulant.

Förmedlingsuppdrag 1

Det bedömda marknadsvärdet var ca 2 100 000 – 2 350 000 kr.

Annonserat pris var 1 650 000 kr.

Lägenheten såldes för 2 220 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 2

Det bedömda marknadsvärdet var ca 2 000 000 kr.

Annonserat pris var 1 650 000.

Lägenheten såldes för 2 050 000 kr.

2011-10-26:14

Förmedlingsuppdrag 3

Det bedömda marknadsvärdet var ca 2 500 000 kr.
Annonserat pris var 1 950 000 kr.
Lägenheten såldes för 2 750 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 4

Det bedömda marknadsvärdet var ca 4 300 000 kr.
Annonserat pris var 3 400 000 kr.
Lägenheten såldes för 4 450 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 5

Det bedömda marknadsvärdet var ca 1 800 000 kr.
Annonserat pris var 1 600 000 kr.
Lägenheten såldes för 2 000 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 6

Det bedömda marknadsvärdet var ca 2 800 000 kr.
Annonserat pris var 2 450 000 kr.
Lägenheten såldes för 3 000 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 7

Det bedömda marknadsvärdet var ca 1 800 000 kr.
Annonserat pris var 1 590 000 kr.
Lägenheten såldes för 2 000 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 8

Det bedömda marknadsvärdet var ca 4 400 000 kr.
Annonserat pris var 3 650 000 kr.
Lägenheten såldes för 4 660 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 9

Det bedömda marknadsvärdet var ca 2 100 000 kr.
Annonserat pris var 1 550 000 kr.
Lägenheten såldes för 2 550 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 10

Det bedömda marknadsvärdet var ca 2 100 000 kr.
Annonserat pris var 1 550 000 kr.
Lägenheten såldes för 2 800 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 11

Det bedömda marknadsvärdet var ca 3 400 000 kr.
Annonserat pris var 2 650 000 kr.
Lägenheten såldes för 3 500 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 12

Det bedömda marknadsvärdet var ca 5 400 000 kr.
Annonserat pris var 4 550 000 kr.
Lägenheten såldes för 5 500 000 kr.

2011-10-26:14

Förmedlingsuppdrag 13

Det bedömda marknadsvärdet var ca 7 000 000 – 7 500 000 kr.

Annonserat pris var 5 900 000 kr.

Lägenheten såldes för 7 650 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 14

Det bedömda marknadsvärdet var ca 2 000 000 kr.

Annonserat pris var 1 650 000 kr.

Lägenheten såldes för 2 355 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 15

Det bedömda marknadsvärdet var ca 6 000 000 kr.

Annonserat pris var 5 200 000 kr.

Lägenheten såldes för 6 300 000 kr.

Förmedlingsuppdrag 16

Det bedömda marknadsvärdet var ca 1 550 000 kr.

Annonserat pris var 1 150 000 kr.

Lägenheten såldes för 1 750 000 kr.

Mäklare X utför värderingsuppdrag för bank.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

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

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

Fastighetsmäklarnämnden har granskat 24 förmedlingar som mäklare X genomfört under 2010. Nämnden har sedan närmare granskat prissättningen i 16 av dessa. I samtliga 16 granskade förmedlingsuppdrag har mäklare X marknadsfört objekt till ett pris som understiger inte bara det slutliga priset, utan också det av henne bedömda marknadsvärdet med mellan 200 000 kr och 1 100 000 kr.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X genom att systematiskt ange utgångspriser

2011-10-26:14

som inte bara väsentligt avvikit från den slutliga köpeskillingen utan även avvikit från det av henne bedömda marknadsvärdet åsidosatt såväl omsorgsplikten som god fastighetsmäklarsed. För detta skall hon meddelas varning.

Övrigt

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

2011-10-26:15

2011-10-26:15

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om redbarhet och lämplighet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Anmälan

Skatteverket har, i anledning av verkets omprövningsbeslut den 16 april 2009, till nämnden inkommit med en anmälan avseende mäklare X. Av omprövningsbeslutet framgår att Skatteverket beslutat att höja mäklare Xs inkomst av tjänst avseende taxeringsår 2008 från ett underskott till ett överskott om 83 216 kr. Mäklare X påfördes därtill skattetillägg med 40 procent av den skatt som belöper på 60 000 kr av felaktigt redovisat resultat samt ytterligare skattetillägg med 10 procent på skattebeloppet 27 144 kr.

Skatteverket har gjort en revision hos mäklarfirmen A i vilket mäklare X och hans far är delägare. Vid revisionen har bland annat framkommit att bolaget bokfört kostnader hänförliga till mäklare Xs privata levnadskostnader under inkomståret 2007 till ett belopp om 71 416 kr inklusive moms. Därtill har framkommit att en förutbetalad leasingavgift avseende en bil bokförts som kostnad om 27 144 kr, vilket medfört att resultatet blivit 24 128 kr för lågt. Mäklare X har därtill lämnat en felaktig uppgift i inkomstdeklarationen för taxeringsår 2008 genom att redovisa ett felaktigt resultat från bolaget. 60 000 kr av det felaktiga resultatet hänförs sig till ett dubbelavdrag för kostnad avseende förvärv av en hyreslokal.

Av Skatteverkets omprövningsbeslut avseende mäklarfirmen B som kommit att överta verksamheten från mäklarfirmen A och för vilket mäklare X är VD och ensamägare, framgår att inköp av privat karaktär till ett belopp om sammanlagt 62 817 kr betalats av företaget. I anledning av detta har Bolaget B påförts arbetsgivaravgifter om 9 200 kr.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och anfört bland annat följande.

Det råder delade meningar om de inköp som Skatteverket hävdar är av privat karaktär. De två LCD-apparaterna inköptes till verksamheten för att visa objekt och reklam i skyltfönstren. Vid skatteverkets besök var dessa dock ej uppmonterade eftersom lokalens dörr var för dålig och försäkringen inte omfattade npg. Vad gäller övriga kostnader avseende föremål som är inköpta och bokförda som inventarier eller förbrukningsartiklar är det föremål kopplade till verksamheten. Att leasingbilen bokfördes som en kostnad var en följd av felaktig bokföring – helt utan uppsåt. Det samma gäller den felaktigt bokförda avskrivningen för lokalen. Hyresrätten togs över till en kostnad om 60 000 kr exklusive moms inklusive inventarier som förvärvades i samband med övertagandet. Skatteverket anser att beloppet avser nyckelpeng. Han blev osäker på hur kostnaden skulle bokföras och frågade skatteupplysningen som tyvärr gav ett felaktigt svar. Han handlade i god tro utifrån de uppgifter han erhöll. Dess bättre är dessa fel åtgärdade och han har nu anlitat professionell hjälp.

2011-10-26:15

När det gäller de uttag avseende kostnader för föremål som Skatteverket anser vara privata användes kontantmetoden vid bokföringen. I de fall som upplevts som tveksamma skattade han privat för detta. Han har handlat helt utan uppsåt och hela tiden haft intentionen att göra rätt. De övriga avdragen som Skatteverket hävdar är privata skall prövas av länsrätten. De kostnader som Skatteverket granskade föranledde ingen personlig nytta för mäklare X utan var direkt kopplade till rörelsen.

Övrigt

Förvaltningsrätten i G har i mål --- efter mäklare Xs överklagan prövat Skatteverkets omprövningsbeslut utan ändring. Domen har inte vunnit laga kraft och Förvaltningsrätten har avbrutit delgivningsförfarandet. Domen har inte överklagats.

I anledning av Skatteverkets anmälan beslutade Fastighetsmäklarnämnden den 25 september 2009 att mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare skulle granskas. Mäklare X har därför särskilt förelagts att inkomma med förteckning över ingångna förmedlingsuppdrag under tiden den 1 juli 2008 – 30 juni 2009, ur vilken nämnden valt ut tre förmedlingsuppdrag för granskning.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Skatterevisionen

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den mäklare som inte uppfyller det krav på redbarhet som uppställts i 6 § första stycket 5. Om det kan anses tillräckligt skall nämnden istället för att återkalla registreringen, meddela varning. Är förseelsen ringa får påföljd underlåtas.

I 6 § första stycket 5 anges att ett uttryckligt redbarhetsrekvisit med vilket avses en persons allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet. Redbarhetsrekvisitet skall bedömas i förhållande till det krav som bör ställas på en mäklare med hänsyn till den förtroendeställning, i förhållande till såväl mäklarens uppdragsgivare och dennes motpart, som mäklaren intar. I kravet på redbarhet ligger bland annat ett krav på redbarhet i ekonomiska förhållanden. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare. Omständigheter av det slaget bör emellertid i regel inte ses isolerade och ensamma läggas till grund för ett avregistreringsbeslut. I bedömningen får vägas in också andra faktorer som kan vara av betydelse för mäklarens lämplighet. Framför allt gäller det hur länge mäklaren varit yrkesverksam och hur han skött sina uppdrag under den tiden (prop. 1994/95:14 s. 69 och 66).

Genom den revision som Skatteverket har företagit hos de av mäklare X ägda mäklarföretagen A och B, har det framkommit att han lämnat uppgifter som legat till grund för taxering som Skatteverket funnit oriktiga. Skatteverket har därför beslutat att ompröva tidigare taxeringsbeslut och påföra mäklare X skattetillägg samt påföra arbetsgivaravgifter för bolaget B.

Vad som framkommit av Skatteverkets omprövningsbeslut gör att mäklare Xs redbarhet och lämplighet kan ifrågasättas. Mäklare X har varit registrerad sedan 2005 och har inte tidigare

2011-10-26:15

förekommit i tillsyn. Den särskilda granskningen Fastighetsmäklarnämnden företagit har inte heller renderat i åtgärd från nämndens sida. I anledning härav och att förseelserna inte direkt är hänförliga till hans verksamhet som fastighetsmäklare samt att han numera anlitat professionell hjälp finner nämnden att disciplinär påföljd kan underlåtas och ärendet avskrivas från vidare handläggning.

Övrigt

Vad som framkommit i granskningen föranleder ingen vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2011-11-23:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren gör gällande att mäklare X vid marknadsföringen av två objekt använt sig av s.k. lockpris.

Mäklaren

Mäklare X har förelagts att ange hur hon bedömt marknadsvärdet avseende objekten sig och därvid anfört bland annat följande.

Vad gäller det första objektet så har hon förmedlat den lägenheten två gånger innan. Senast för två år sedan och då gick den för 1 975 000 kr. Gången innan var för tre år sedan och då slutade priset på 1 800 000 kr (utgångspris i aktuell förmedling var 1 695 000 kr, FMN:s anm.).

Vid båda dessa tidigare försäljningar fanns ett svagt intresse och många hakade upp sig på att lägenheten ligger på första våningen och att det nästan är insyn från gatan. Lägenheten är också en stor etta vilket gör den relativt svårbedömd. Den är för stor/dyr för studenterna som letar en etta och känns för liten för de som letar denna storlek men som vill ha ett separat sovrum.

Vid denna försäljning så slutade lägenhetens pris på hela 2 510 000 kr. Detta var något som ingen kunde förutspå. Varken säljarna eller hon trodde på sådana höga nivåer. I sluttampen var det bara två personer som bjöd mot varandra från 2 100 000 kr. Hon som till slut blev köpare är dotter till en av Sveriges mest framgångsrika affärsmän och de sade uttryckligen att det inte hade spelat någon roll vad priset blev. De hade bestämt sig och skulle betala lägenheten kontant. Detta är givetvis prisrekord i området och många pratar fortfarande om ”den där ettan som gick för 2 510 000 kr”. Det är samma nivå som bra tvåor i området kan gå för.

Värdering och förmedlingsuppdrag gjordes den 28 juni 2010. Enligt prisstatistik från aktuell tidsperiod så har liknande objekt i området sålts för ca 1 600 000 kr – 1 700 000 kr. Märk även att snittpriset ligger på ca 1 700 000 +/- 200 000 kr, det vill säga runt hennes utgångspris. Detta låg till grund för värderingen, samt hennes tidigare försäljningar av samma lägenhet.

Baserat på den statistik hon haft tillgång till anser hon att hennes utgångspris legat inom ramen för det som är brukligt vid lägenhetsförsäljningar i det aktuella området. Hon anser till och med att utgångspriset varit högre än snittet för många ettor i området. Lägenheten är en stor etta och unik i sitt slag och därmed svårvärderad. Faktorer som långt ner i huset, trafikstörning och påfallande insyn brukar normalt ge ett lägre utgångspris.

Vad gäller det andra objektet så ligger även den lägenheten på första våningen med mycket

insyn och en loftgång utanför fönstret. Hon vet sedan tidigare försäljningar hur känsliga spekulanterna brukar vara för just det faktumet. Lägenheten ligger också i en fastighet som är mycket hårt renoverad år 1984 med plåtfasad, spänntak, plastmattor, nya dörrar och nya fönster. Det finns med andra ord inte mycket originaldetaljer bevarade för att vara ett sekel-skifteshus. Vid värderingen av denna lägenhet så vet hon att ett annat mäklarföretag hade försökt att förmedla grannlägenheten vid första tillfället. Detta hade hon givetvis i åtanke vid värderingen. Denna lägenhet var också unik på det sättet att den var renoverad på ett märkligt sätt där smaken inte var den som gemene man brukar tilltalas av. Det var murrigt och allt var i princip gjort av den som bodde där och inte av fackmän. Det bör också tilläggas att lägenheten ligger på en av Gs mest trafikerade gator samt att det är svårt ta sig in till själva lägenheten då man är tvungen att passera många dörrar och passager.

I själva budgivningen deltog bara tre stycken budgivare. De som vann budgivningen hade varit på många av deras visningar och hon hade lyckats ”sälja in” möjligheterna med denna lägenhet så att de bortsåg från att de faktiskt skulle behöva riva ut det nyinsatta köket. Trots att det var ganska nytt så ville alla som var där göra om det mesta.

Följande punkter talade emot att objekt två skulle slå någon form av prisrekord för området.

Nackdelar

Lägenheten ligger i en förening vars adress tillhör de mest trafikerade i hela G

- Lägenheten ligger på första våningen med insyn och loftgång utanför fönstret
- Lägenheten var mycket märkligt renoverad, vilket alla nämnde på visningen
- Lägenheten ligger i ett hårt renoverat hus där ingen originalcharm finns bevarad

Mäklare X har till sitt yttrande fogat statistiskt underlag avseende försäljningar av liknande lägenheter i det nu aktuella området.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

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

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

2011-11-23:1

Mäklare X har till sitt yttrande fogat statistiskt underlag avseende försäljningar av liknande lägenheter i de nu aktuella områdena och vid en genomgång av underlaget finner Fastighetsmäklarnämnden att det inte kan anses vara otvetydigt fastslaget att mäklare X använt sig av så kallade lockpriser vid marknadsföringen av någon av lägenheterna. Vid sådant förhållande skall ärendet avskrivas från vidare handläggning.

Övrigt

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

2011-11-23:2

2011-11-23:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om upprättande av ogiltigt köpekontrakt.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare Xs sätt att hantera förmedlingen av en fastighet. Anmälaren, tillika ägare av fastigheten, gör gällande att mäklare X inte fullföljt sina åtaganden på rätt sätt genom att ha upprättat ett ogiltigt köpekontrakt och inte upplyst köparen om dennes undersökningsplikt.

Anmälan

Han har som säljare fått avsluta affären eftersom mäklaren avslutade sin kontakt med honom i juni 2009. Först när ett nytt kontrakt skulle skrivas under våren 2010 återupptogs kontakten igen.

Från juni 2009 fram till våren har han med hjälp av sin advokat förhandlat med köpare, deras ombud, bank och lantmäteriet. Detta har kostat honom både tid, pengar och drygt 300 kvadratmeter tomtmark samt mycket obehag.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig och anfört bland annat följande.

Den 26 augusti 2008 skrevs förmedlingsuppdrag mellan henne och anmälaren gällande försäljning av hans fastighet. Försäljningen omfattade en lantbruksenhet med villa, stallbyggnad, garage och 25 031 kvadratmeter mark. Innan försäljningen upplyste anmälaren och dennes fru henne om att de ville stycka av en bit mark som enligt dem var uppmätt till 3 500 kvadratmeter och de visade även en tomtkarta över markbiten. De förklarade att de köpt till marken för en tid sedan och att man redan då hade planer på att sälja och därför lät uppmäta den bit som skulle avstyckas. Försäljningen gick igång och fastigheten marknadsfördes. I bostadsbeskrivningen stod det att säljarna skulle stycka av ca 3 500 kvadratmeter och att det skulle återstå ca 21 500 kvadratmeter som skulle ingå i försäljningen. Intresset var stort och budgivningen slutade på 2 700 000 kr. Köparna besiktade fastigheten och parterna var överens om att fullfölja köpet.

Köparna har informerats om sin undersökningsplikt, såväl muntligen som skriftligen genom blanketten ”Köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick mm”.

Säljarna sade i ett tidigt skede att avstyckningen var igång med detta visade sig inte stämma. Avstyckningen drog ut på tiden och var alltså inte klar före tillträdet på fastigheten. Hon fick hjälp av deras dåvarande jurist att skriva en klausul om avstyckning i köpekontraktet. Klausulen utformades med en väl tilltagen säkerhetsmarginal om 700 kvadratmeter. Säljaren och dennes fru hade vid flera tillfällen förklarat för henne att den delen som skulle avstyckas var uppmätt och uppgick till 3 500 kvadratmeter. Det fanns ingen anledning för henne att ifråga-

2011-11-23:2

sätta deras uppgift.

När avstyckningen påbörjades och lantmäteriet mätte den delen som skulle avstyckas visade det sig att denna var hela 5 337 kvadratmeter. Vare sig anmälaren eller dennes fru hade uppmätt delen, trots att de informerat henne om detta vid ett flertal tillfällen.

Anmälaren och dennes fru hävdade att den del som skulle avstyckas skulle bli så stor eftersom de ville att gränsen skulle dras vid ett stengärde. Hon medlade fram och tillbaka och de var nära en överenskommelse om kompensation. Då det stod klart för köparna att de inte skulle kunna klassa fastigheten som en lantbruksfastighet om de gick med på att släppa de 5 337 kvadratmetrarna valde de att inte acceptera detta.

Efter vidare diskussioner och när hon inte längre kunde få parterna att enas så föreslog hon att de skulle kontakta advokat. Detta gjordes och den 9 februari 2010 meddelade Malmö tingsrätt dom i vilken köpekontraktet inte ogiltigförklaras utan undanröjer beslutet i den överklagade förrättningen. Hon har under processen haft e-postkontakt med såväl köpare som säljare samt med lantmäteriet. För att inte bli partisk på något sätt har hon dock inte lagt sig i pågående förhandlingar utan försökt under denna tid att vara behjälplig med de dokument och den information som hon hade.

Den 23 mars 2010 träffade en förrättningslantmätare parterna hemma hos köparna. Hon hade någon månad tidigare meddelat lantmätaren och säljaren att hon gärna närvarade vid förhandlingen. Tyvärr skedde den en dag då hon befanns sig på annan ort men hon fanns tillgänglig på telefon efter överenskommelse med förrättningslantmätaren. Parterna enades till slut och hon upprättade med hjälp av sin jurist samt förrättningslantmätaren nya köpehandlingar så att ärendet kunde avslutas och lagfarten som legat vilande kunde registreras.

Hennes ståndpunkt är att säljaren har angett felaktiga/ljugit om viktiga uppgifter i försäljningen och att det är dessa uppgifter som ligger till grund för problemet som uppstått.

Säljaren har yrkat på nedsättning av provision och numera i ett senare skede även på kompensation för att täcka dennes kostnader. Han hänvisar till att han själv fått fullfölja affären och att han haft utlägg efter försäljningen. Hon har anmält detta till sitt försäkringsbolag och har fått reda på att detta ärende, till den del som avser nedsättning av köpeskillingen, inte täcks av ansvarsförsäkringen. Hon håller tillsammans med sin jurist på att ta fram ett brev till anmälaren gällande detta.

Handlingar i ärendet

I § 18 i köpekontraktet anges följande.

Köparna är medvetna om att fastigheten säljes med undantag av markområde enl. bifogad tomtkarta. Den beräknade arean som skall avstyckas är ca 3 500kvm. Säljare och köpare accepterar avvikelser upp till 700 kvm utan justering av köpeskillingen. Gränsdragningen drages i samråd med lantmätaren vid stengärdet. Köparna är vidare informerade om att avstyckningen ej är påbörjad och att denna ej heller hinner bli klar innan tillträdet. Säljaren står för avstyckningskostanden.

2011-11-23:2

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren 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.

Enligt 4 kap. 1 § första stycket jordabalken skall en köpehandling innehålla uppgift om köpeskillingen.

Enligt 4 kap. 1 § tredje stycket jordabalken är köp som inte uppfyller föreskrifterna i första stycket ogiltiga.

I förevarande ärende är fråga om överlåtelse av en fastighet med undantag av visst område. Det undantagna området omfattar ett markområde enligt en till kontraktet bifogad tomtkarta. Arealen uppges vara beräknad till ca 3 500 kvadratmeter. Vidare anges att säljare och köpare accepterar avvikelser upp till 700 kvadratmeter utan justering av köpeskillingen och att gränsdragningen skall ske i samråd med lantmätaren vid stengärdet. I ärendet är utrett att mäklare X upprättat ett köpekontrakt utifrån vilket det inte går att avgöra hur stor köpeskillingen är för det fall det undantagna området omfattar en areal överstigande 4 200 kvadratmeter. Således saknas bestämd köpeskillning vilket gör att köpet är ogiltigt enligt jordabalkens bestämmelser. Mäklare X har genom att upprätta en ogiltig fångeshandling åsidosatt sin omsorgsplikt. För detta skall hon varnas.

Övrigt

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

2011-11-23:3

2011-11-23:3

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har det framförts klagomål mot mäklare Xs agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag. Anmälaren har ifrågasatt bland annat huruvida mäklare X använt sig av ett så kallat lockpris när en lägenhet utannonserades till 3 750 000 kr och slutpriset troligen blev 5 200 000 kr. Vidare har mäklarens hantering av försäljningsförloppet ifrågasatts.

Fastighetsmäklarnämnden har begränsat utredningen till att avse endast frågan om mäklare X vid marknadsföringen av den i ärendet aktuella lägenheten använt sig av ett så kallat lockpris.

Mäklaren

Mäklare X har i yttrande anfört huvudsakligen följande.

Som framgår av den Till salu-skylt som anmälaren bifogat sin skrivelse var utgångspriset 3 750 000 kr för lägenheten när den lades ut för marknadsföring den 20 mars 2011.

Att göra en bedömning av vad som är ett lämpligt utgångspris och marknadsvärde såsom det skall definieras enligt fastighetsvärdesnomenklatur, det vill säga det mest sannolika priset vid en med sedvanlig omsorg genomförd försäljning på en öppen marknad är inte lätt. Ett slutpris är nämligen beroende av en mängd tillfälligheter och omständigheter som inte går att förutse och kontrollera. Varje försäljningstillfälle är unikt och varje lägenhet är unik. Är exempelvis utbudet litet och värdet bra eller dåligt vid ett försäljningstillfälle kan priset bli högre, något som inte alltid går att bedöma innan ett förmedlingsuppdrag skrivs och en lägenhet läggs ut för marknadsföring. I det här fallet hade säljarna köpt nytt boende och var beroende av en snabb försäljning.

Eftersom det är omöjligt att avgöra de specifika omständigheterna för en affär innan den är fullständigt genomförd får man vid en bedömning av ett slutpris förlita sig till att titta på vissa faktorer såsom exempelvis läge, skick, standard och funktioner samt tidigare genomförda försäljningar i området. För att titta på tidigare genomförda försäljningar i området finns tyvärr ingen sammanställd statistik för alla försäljningar som skett hos alla mäklare. Det innebär självklart en stor begränsning i möjligheten att göra denna jämförelse.

Eftersom lägenheten ligger på tre trappor utan hiss och har ett kök där det inte går att sitta i, gjorde han bedömningen att marknadsvärdet uppgick till 4 200 000 kr med en prisspridning på 150 000 kr. Köpeskillingen för lägenheten blev 5 200 000 kr.

Han har vid marknadsföringen av objektet angett ett rimligt utgångspris. Således har han inte angett ett utgångspris som väsentligt avviker från det som bedöms som det marknadsmässiga priset och han har inte åsidosatt vare sig omsorgsplikten eller god fastighetsmäklarsed.

2011-11-23:3

Förelagd att ange anledningen till att han marknadsfört lägenheten till 3 750 000 kr när han uppgett att han bedömt marknadsvärdet till 4 200 000 med en prisspridning på 150 000 kr har mäklare X anfört följande.

Utgångspriset sattes utifrån rådande marknadsläge och konkurrerande objekts utgångspriser. Han valde i samråd med säljarna att sätta priset i det övre spannet gällande utgångspriset. Säljarna hade som han tidigare nämnt redan köpt nytt boende och var beroende av en snabb försäljning.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

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

Vid marknadsföring av sina förmedlingsobjekt har en fastighetsmäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objektet. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på sina objekt som avviker från det som mäklaren själv bedömt som marknadsvärde kan detta bland annat leda till att konsumenter blir vilseledda. Det är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att för objekt ange pris som avviker från det som mäklaren bedömt vara det marknadsmässiga priset.

Mäklare X har i yttrande till Fastighetsmäklarnämnden uppgett att han bedömde marknadsvärdet för den i ärendet aktuella lägenheten till 4 200 000 kr med en prisspridning på 150 000 kr. Mäklare X har emellertid marknadsfört lägenheten med ett utgångspris på 3 750 000 kr vilket understiger det av honom lägst möjliga bedömda marknadsvärdet med 300 000 kr. Han har därmed åsidosatt såväl omsorgsplikten som god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

Övrigt

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

2011-11-23:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om redbarhet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat att fastighetsmäklare X den 22 december 2009 av S tingsrätt dömts för skattebrott och försvårande av skattekontroll under åren 2006 och 2007 till villkorlig dom jämte 100 dagsböter å 380 kr.

I anledning av domen har Fastighetsmäklarnämnden den 31 maj 2011 beslutat att genomföra en s.k. utvidgad granskning av mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare. Mäklare X förelades att kommentera domen samt inge en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag han ingått och avslutat under perioden den 1 oktober 2010 – den 31 mars 2011.

Mäklaren

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Domen har han i dubbel bemärkelse avtjänat och straffats för redan. Först i form av skatte-tillägg och även i form av villkorlig dom och böter. Han vill poängtera att detta brott inte har något som helst direkt samband med yrkesutövandet utan gällde Skatteverkets synpunkter på redovisning och inköp via företag. Det har alltså på intet sätt påverkat verksamheten gentemot uppdragsgivare, intressenter etc. Efter genomförd skatterevision i sina bolag har rutinerna gått igenom grundligt med redovisningskonsult och revisor. De och han själv kan intyga att redovisning och inköp nu sker absolut klanderfritt. Han har alltså tagit stor lärdom av sin dom och renare verksamhet finns inte. Det finns alltså inga som helst skäl att ifrågasätta hans lämplighet.

Han har inga sålda fastigheter att registrera under perioden då han arbetar med hyresförmedling av lokaler. Han arbetar enbart med kommersiella fastigheter mot företagsmarknaden och sysslar inte alls med förmedling av bostäder mot privatkunder.

Under den aktuella perioden har han arbetat med nedanstående uthyrningsuppdrag inom ramen för företaget As verksamhet.

- ca 2 000 kvm kontor i N
- ca 7 000 kvm kontor/lager i U
- ca 15 000 kvm lager/nyproduktion i R
- ca 2 100 kvm lager/kontor i V
- ca 1 000 kvm industri/kontor i U
- ca 550 kvm kontor i S/B
- ca 600 kvm kontor i A
- ca 660 kvm kontor/lager i N/S
- ca 500 kvm verkstad/kontor nyproduktion i N
- ca 200 kvm kontor i S

2011-11-23:4

Han erhåller stor del av sina uppdrag från tidigare kunder eller efter rekommendationer från kunder. Bolagets och därmed hans marknad är framför allt svårare objekt där de har en ledande position på marknaden och de har ett mycket gott anseende både bland fastighetsägare, hyresgäster och kollegor i branschen. Uppdragen tar ofta sex till nio månader innan avslut och de har även ännu mer långsiktiga uppdrag med komplexa uthyrningsuppgifter som kan pågå i flera år där bolaget fungerar som en förstärkning av uppdragsgivarens organisation.

Han är VD i företaget A och mycket mån om alltid utföra ett gott arbete. Han har arbetat med uthyrning av lokaler i mer än 20 år och kan utan överdrift beskriva sig som en av de allra bästa inom området. För att lyckas krävs bland annat kreativitet och extraordinär ihärdighet.

Han är en mycket hårt arbetande yrkesman. Han är mycket mån om bolagets rykte. De har aldrig tagit ut en enda krona svart eller gjort andra tvivelaktiga affärer. De är och har alltid varit mån om nöjda kunder och håller etik och moral högt. Denna förseelse som Fastighetsmäklarnämnden har hittat är den enda som nämnden kan hitta över huvud taget. Han kan personligen intyga att han arbetar 100 procent seriöst och korrekt och dessutom tagit lärdom av domen på ett positivt sätt så att det inte skall finnas något att anmärka på.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 29 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kravet på redbarhet som uppställs i 6 §, inte betalar registreringsavgift eller handlar i strid mot sina skyldigheter enligt denna lag. Om det kan anses tillräckligt, får Fastighetsmäklarnämnden i stället meddela varning eller erinran. Är förseelsen ringa, får påföljd underlåtas.

Mäklare X har blivit dömd för skattebrott och försvårande av skattekontroll, vilket i sig är sådan allvarlig brottslighet att hans lämplighet som fastighetsmäklare skulle kunna ifrågasättas. Emellertid ligger brottsligheten en tid tillbaka, skulderna är reglerade, mäklare X har inte tidigare lagförts och befaras inte heller återfalla i brott varför Fastighetsmäklarnämnden finner att påföljd med viss tvekan kan underlåtas.

Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X förmedlar hyresrätter avseende kommersiella lokaler. Nämnden finner följaktligen att det saknas förutsättningar att nu utföra någon närmare granskning av mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare.

Ärendet skall avskrivas från vidare handläggning

2011-11-23:5

2011-11-23:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om hantering av budgivning m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har en köpare av en bostadsrätt kriterat mäklare X för hans sätt att hantera budgivningen och för att han överlämnat en felaktig budgivningslista.

Anmälan

Han vill lämna en så detaljerad version av vad han kan komma ihåg av det han och hans fru har varit med om. Han avslutar med fem punkter som gör att han vill påstå att större delen av budgivningsförfarandet gick till på ett felaktigt sätt.

- Den 29 augusti startade budgivningen
- Den 30 augusti hölls en omvisning
- Den 3 september erhöll han besked om att han och hans fru vunnit budgivningen
- Den 5 september skrev de kontrakt och fick då besked om att de skulle få en budgivningslista när de blivit godkända av bostadsrättsföreningen
- Den 14 september ringde han, efter det att handpenningen erlagts, och frågade efter listan igen och fick beskedet att de måste bli godkända av bostadsrättsföreningen först
- Den 16 september fick han e-post från bostadsrättsföreningen att de blivit godkända
- Den 1 oktober e-postade han mäklare X om budgivningslistan eftersom han fortfarande inte fått någon
- Den 4 oktober ringde han till kontoret men fick inget svar varpå han lämnade ett meddelande på telefonsvararen om att mäklare X skulle ringa upp
- Den 5 oktober klockan 10:38 bad han än en gång om listan och fick besked om att mäklare X skall e-posta den
- Den 5 oktober klockan 13:14 skickade han ett sms till mäklare X och sade att han inte fått någon e-post
- Den 5 oktober klockan 13:23 fick han svar från mäklare X som sade att han e-postat budgivningslistan i PDF-format. Mäklare X skrev att han skulle skicka listan igen
- Den 5 oktober klockan 16-16:30 ringer han två gånger utan att få svar
- Den 5 oktober klockan 17:01 ringde mäklare X och sade att han skulle e-posta honom
- Den 5 oktober 17:30 besökte han mäklare X på kontoret och fick till slut listan. Budgivare 6 telefonnummer saknades varpå mäklare X lade in budet och skrev ut ett nytt exemplar.

Under kvällen den 5 oktober ringde han runt till personerna på listan. Han kontrollerade på www.eniro.se att namnen och telefonnumren stämde. De stötte på en hel del problem redan i detta skede. De personer han pratat med per telefon, det vill säga budgivare 1,3,5,6,7, är alla beredda på att ge sin version och stödja nedanstående.

2011-11-23:5

Vad avser budgivare 4 saknades efternamn, adress och e-postadress. När han ringde på telefonnumret fick han meddelande att numret var tillfälligt stängt för inkommande samtal.

Vad gäller budgivare 6 saknades adress och när han ringde på det telefonnummer som mäklare X kompletterade visar det sig att det inte var i bruk. Han hittade budgivare 6 telefonnummer på www.hitta.se och talade med dennes fru. Hon sade att de aldrig tittat på något radhus i V. Han talade sedan med budgivare 6 och denne blev mycket upprörd när han fick höra att någon mäklare använde hans namn för att trissa upp priser. De tittade på ett radhus i juli men lade inga bud på det.

Beträffande budgivare 7 är såväl telefonnummer som adress korrekta. Budgivare 7 medgav att han lagt ett bud på 3 200 000 kr på mäklarens telefonsvarare men att han inte fick någon respons på det. Enligt budgivare 7 saknas ett tidigare bud i budgivningslistan. Denne berättade också att han bara fått ett muntligt OK från banken (inget lånelöfte).

Avseende budgivare 5 är namn och telefonnummer korrekta och hon medgav att hon lagt ett bud men upplevt att mäklaren försökt hetsa henne till högre bud.

Gällande budgivare 3 är namn och telefonnummer korrekta. De medgav att de lagt ett bud men att det bett om att få dra tillbaka det redan vid omvisningen. När de dagen efter såg att det låg kvar och att någon bjudit över ringde de mäklaren och påpekade detta. Mäklaren svarade att budet behövde tas bort och att den som lagt över meddelats och tyckt att det var ok (det skulle vara han själv men han hörde aldrig något så han har med andra ord bjudit över sig själv).

Beträffande budgivare 1 är namn och telefonnummer korrekta. De medgav att de lagt bud. De hörde också att budgivare tre försökte dra tillbaka sitt bud på omvisningen. De upplevde också att mäklaren försökte hetsa till högre bud.

Slutligen vad avser budgivare 2 ville mäklaren få denne att lägga ett högre bud än 10 000 kr så att han skulle skrämja bort andra budgivare. Budgivare 2 tackade nej och budade 10 000 kr över det senaste budet.

Mäklare X har försökt hetsa honom och hans fru och andra budgivare till att lägga ett högre bud än 10 000 kr eftersom de enligt mäklaren skulle skrämja bort budgivare. Budgivningslistan han fick av mäklaren är inte fullständig. Efternamn och telefonnummer stämmer i vissa fall inte och han ställer sig bland annat tveksam till att budgivare 4 existerar. De fick dessutom tjata på mäklaren för att få budgivningslistan. De borde även fått se listan redan när de skulle skriva på kontraktet. Mäklaren struntade i att ta bort budgivare 3:s bud och följaktligen bjöd han över sig själv. Vare sig han eller någon annan meddelades om att budgivare 3:s inte längre gällde.

Den ende med budgivare 6:s namn som existerar har aldrig varit och tittat på något hus i V och denne har följaktligen inte lagt något bud.

Mäklaren

Förelagd att yttra sig över anmälarens klagomål har mäklare X anfört bland annat följande.

2011-11-23:5

Han har inte försökt att hetsa någon till att lägga ett högre bud än vad de själva önskat göra. Han har däremot informerat budgivarna om hur en budgivning ofta går till och kommit med exempel på olika budgivningsstrategier. I slutändan är det självklart upp till varje budgivare att själva avgöra vilket bud de vill lägga. Det är så klart beklagligt om hans sätt att informera om budgivningarna har uppfattats som att han har försökt att hetsa dem till att lägga ett visst bud men det har aldrig varit hans mening.

Enligt deras kontorsrutiner skall de lämna ut budgivningslistan när köpet är bindande, det vill säga när samtliga villkor i köpeavtalet är uppfyllda. Eftersom det här handlade om en bostadsrätt så skulle budgivningslistan ha lämnats till köparen så snart medlemskapet var klart. Den dag han fick besked om att medlemskapet gått igenom tänkte han inte på att mejla budgivningslistan till anmälaren. Efter det att anmälaren kontaktat honom har han dock försökt att mejla listan till honom. Anmälaren påstår dock att han inte mottagit någon e-post. Den 5 oktober, när anmälaren sökte kontakt med honom vid flera tillfällen var han upptagen i princip hela dagen med kundmöten/värderingar och hann därför inte mejla budgivningslistan till anmälaren före det att denne kom upp till hans kontor.

Han uppfattade det som om budgivare 3 var fortsatt intresserade av lägenheten men att de valde att inte höja sitt bud tills de hade fått svar på ett par frågor som de hade ställt till föreningen. Med anledning av detta såg han ingen anledning till att annullera deras bud utan budgivningen fick fortsätta.

Det är korrekt att någon person med budgivare 6 namn inte har lämnat något bud på denna bostadsrätt. När han skulle föra över en spekulant med det namnet som angavs för budgivare 6 från deras spekulantregister till budgivningslistan råkade han kopiera över fel budgivare.

Det finns inga krav eller regler som säger att en budgivare måste ha ett klart lånelöfte för att få delta i en budgivning, även om det är önskvärt. Han måste redovisa all bud till säljaren.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att särskilt ange sin inställning till anmälares påstående om att han ifråga om budgivare 4 i budgivningslistan endast angivit ett namn tillsammans med ett telefonnummer som inte är i bruk och att budet från budgivare 3 inte noterats som återtaget och han har därvid anfört bland annat följande.

Vad avser den första frågan så ringde budgivare 4 själv in och lade ett bud och uppgav då angivet telefonnummer. Han har dock därefter inte själv kunnat nå honom på detta nummer. Det kan bero på att han lämnat fel nummer eller att han noterat numret felaktigt. Han motriver normalt inte för att kontrollera att han uppfattat ett telefonnummer korrekt eller att det är i bruk. Normalt noterar en mäklare såväl förnamn som efternamn på budgivarna. Det gjorde han inte av någon anledning denna gång. Möjligen berodde det på att vissa personer inte gärna lämnar ut fler uppgifter om sin person än vad som är nödvändigt. Om han uppfattat Fastighetsmäklar- nämndens rekommendationer rätt så skall budgivarna redovisas på en lista med angivande av namn, telefonnummer och bud. Det har han också gjort. Beträffande den andra frågan hänvisar han till vad han tidigare anfört ovan.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdrags-

2011-11-23:5

avtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

Mäklare X har i yttrande tillstått att han av misstag registrerat en budgivare felaktigt. Mot bakgrund av det som ovan anförts om mäklarens särskilda ansvar för att budgivningen sköts på ett korrekt sätt och att oklarheter inte uppkommer på grund av slarv finner nämnden att mäklare Xs handlande i nu berört hänseende förtjänar kritik.

Vidare har mäklare X i yttrande anfört att han, enligt kontorsrutinerna skall lämna ut budgivningslistan när köpet är bindande, det vill säga när samtliga villkor i köpeavtalet är uppfyllda och att eftersom det var fråga om en bostadsrätt så skulle listan ha lämnats till köparen så snart medlemskapet var klart.

Mäklare X har vidgått att han inte skickat budgivningslistan till anmälaren i samband med att denne beviljades medlemskap vilket skedde någon gång kring den 16 september 2011. Först den 1 oktober 2011 efterkom mäklare X anmälares begäran och vidtog ansträngningar för att skicka listan till denne.

Fastighetsmäklarnämnden finner att även det förhållandet att mäklare X dröjt med att skicka budgivningslistan till köparen i över två veckor från det att denne beviljats medlemskap ger anledning att kritisera mäklare Xs hantering av uppdraget.

Med viss tvekan stannar Fastighetsmäklarnämnden vid den i ärendet uttalade kritiken och avskriver ärendet från vidare handläggning.

Övrigt

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

2011-11-23:6

2011-11-23:6

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om s.k. lockpriser.
Tillika fråga om uppgift i marknadsföringen om vem som är ansvarig för
uppdraget att förmedla ett objekt**

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har det framförts klagomål mot mäklare Xs agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag. Anmälaren har ifrågasatt huruvida mäklare X använt sig av så kallat lockpris. Fastighetsmäklarnämnden har även uppmärksammat att mäklare X tillsammans med en annan registrerad fastighetsmäklare vid marknadsföringen av ett objekt presenterats utan att det framgår vem som är den ansvarige fastighetsmäklaren.

Den särskilda granskningen avseende lockprissättning

Fastighetsmäklarnämnden har beslutat att tills vidare särskilt utreda anmälningar beträffande lockpriser. Mäklare X har därför förelagts att till nämnden inge en förteckning över samtliga avslutade förmedlingsuppdrag för perioden den 1 maj 2009 – den 30 april 2010. Fastighetsmäklarnämnden har därefter begärt in och granskat uppdragsavtal, marknadsföringsmaterial, köpekontrakt/överlåtelseavtal samt budgivningslista avseende de sex förmedlingar som mäklare X har angett att han avslutat under perioden.

Mäklare X har förelagts att närmare förklara hur han har bedömt marknadsvärdet och vilket det bedömda marknadsvärdet varit för respektive objekt. Han har därvid uppgett huvudsakligen följande

Det objekt som berörs i anmälan var vid tillfället mycket svårvärderat. Den före detta kontorslokalen saknade både kök och badrum. Där badrummet planerades att byggas var golvet uppbrutet ända ner till betongen. Hela lokalen var tvungen att renoveras innan inflyttning. Detta försvårade värderingen ytterligare då köparen sannolikt skulle vara tvungen att bo kvar i sitt befintliga boende under renoveringen. Ett stort kassaskåp utan nyckel ingick i lokalen. Att forsla bort det skulle medföra stort besvär och höga kostnader. Det förhållandet att lokalen ligger på nedre botten utgjorde ytterligare en försvårande värderingsparameter.

Marknadsvärdet avseende de 6 objekt som Fastighetsmäklarnämnden särskilt granskat är bedömt utifrån övriga, liknande utannonserade lägenheter vid samma tillfälle.

Objekt 1

Bedömt marknadsvärde var 2 500 000 kr (Av handlingarna i ärendet framgår att utgångspriset sattes till 2 690 000 kr. Mäklare X har emellertid uppgett att utgångspriset sattes till 2 500 000 kr. FMN har inte utrett diskrepansen mellan det pris mäklare X angett att han satt som utgångspris och det utgångspris som framgår av handlingarna. Försäljningspriset blev 2 620 000 kr, FMN:s anm.).

2011-11-23:6

Objekt 2

Bedömt marknadsvärde var 5 000 000 kr. Utgångspris sattes till 4 450 000 kr och försäljningspriset blev 5 200 000 kr.

Objekt 3

Bedömt marknadsvärde var 3 000 000 kr. Utgångspriset sattes till 2 700 000 kr och försäljningspriset blev 3 450 000 kr.

Objekt 4

Bedömt marknadsvärde var 4 500 000 kr. Utgångspriset sattes till 4 300 000 kr och försäljningspriset blev 5 450 000 kr.

Objekt 5

Bedömt marknadsvärde var 3 500 000 kr. Utgångspriset sattes till 2 950 000 kr och försäljningspriset blev 3 800 000 kr.

Objekt 6

Bedömt marknadsvärde var 5 000 000 kr. Utgångspriset sattes 4 250 000 kr och försäljningspriset blev 5 200 000 kr.

Avsaknad av uppgift om ansvarig mäklare vid annonsering

Förelagd att kommentera det förhållandet att två fastighetsmäklare angetts vid marknadsföringen av ett objekt och att uppgift om ansvarig mäklare saknas, har mäklare X anfört följande.

På den utdelade objektsbeskrivningen framgår tydligt vem som är ansvarig fastighetsmäklare.

I den objektsbeskrivning som mäklare X fogat till sitt yttrande anges mäklare X som ansvarig fastighetsmäklare och en annan registrerad fastighetsmäklare som ansvarig mäklarassistent.

Mäklare X har förelagts att yttra sig om presentationen av den registrerade medhjälparen och ange vad som överenskommits med uppdragsgivaren om hur uppdraget skulle utföras i fråga om medverkande fastighetsmäklare och därvid anfört huvudsakligen följande.

Fastighetsmäklaren i fråga assisterade honom i förmedlingen. Han deltog på visningarna och i visst förberedelsearbete. Han skötte själv kundkontakter, budgivning, avtalsskrivning och tillträde vilket var överenskommelsen med uppdragsgivaren.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

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

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

Fastighetsmäklarnämnden har granskat handlingar i 6 avslutade förmedlingsuppdrag. Mäklare X har i yttrande angett det av honom bedömda marknadsvärdet för respektive objekt. I fem av sex granskade förmedlingsuppdrag har mäklare X marknadsfört objekt till ett pris som understiger inte bara vad slutpriset blev utan också det av honom bedömda marknadsvärdet med mellan 200 000 kr och 750 000 kr. Mäklare X har således i dessa förmedlingar marknadsfört objekt till pris som avviker från det av honom bedömda marknadsvärdet och därmed åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

Uppgift om ansvarig mäklare vid annonsering

I en annons på mäklarföretagets webbplats avseende en bostadsrätt har mäklare X presenterats tillsammans med en annan fastighetsmäklare, mäklare Y. Av annonsen framgår inte vem av de angivna mäklarna som är ansvarig mäklare för förmedlingsuppdraget. Fastighetsmäklarnämnden anser att det är viktigt att mäklares marknadsföring överensstämmer med verkliga förhållanden och detta gäller inte minst uppgiften om vem som är ansvarig mäklare. Det är en allvarlig brist att annonsen inte innehåller uppgift om vem av mäklarna som ansvarar för uppdraget

I den kopia av objektsbeskrivningen som mäklare X skickat in till Fastighetsmäklarnämnden anges han själv som ansvarig fastighetsmäklare medan kollegan presenteras som ”ansvarig mäklarassistent”. Med hänsyn till att en assistent inte kan ha ett självständigt ansvar i samband med ett förmedlingsuppdrag torde beteckningen ansvarig assistent vara vilseledande. I vart fall finns risk för att spekulanter och parter får ett felaktigt intryck av en assistents befogenheter i uppdraget.

Eftersom mäklare Y är registrerad fastighetsmäklare är uppgiften om att han skulle vara assistent dessutom felaktig. En mäklare kan medverka i en annan mäklares förmedlingsuppdrag under förutsättning att uppdragsgivaren lämnat sitt samtycke och det tydligt framgår vem som ansvarar för uppdraget. Sådana registrerade medhjälpare bör inte presenteras som assistenter i marknadsföringen av objekt eller mäklartjänster.

Mäklare X kan inte undgå kritik för oklarheten i den aktuella annonsen och för presentationen av kollega i objektsbeskrivningen. Med hänsyn till omständigheterna kan emellertid förseelsen anses om ringa och påföljd underlåtas.

Påföljd

Mäklare X skall varnas för att han åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att i fem förmedlingar marknadsföra objekt till pris som avviker från det av honom bedömda marknadsvärdet.

2011-11-23:7

2011-11-23:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om mäklares krav på ersättning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklaren X för att han har ställt krav på betalning trots att något avtal aldrig ingåtts mellan anmälaren och mäklare X.

Anmälan

De anlitate mäklaren S som är knuten till mäklarföretaget X i T. Försäljningen gick inte som de hade hoppats och de förklarade för S att de avsåg att byta mäklare. Han tyckte detta var tråkigt men hänvisade till sin kollega mäklare X som är ägare och franchisetagare för T-kontoret. Mäklare X förklarade för dem att de kunde förvänta sig en faktura avseende de kostnader som uppdraget inneburit. De bestred fakturan som senare kom från mäklare X eftersom de aldrig gjort någon affär med honom. De hade anlitat mäklaren S och inte mäklare X. De kände sig pressade och betalade ändå fakturan för att den inte skulle gå till inkasso.

Mäklaren

Förelagd att yttra sig över kritiken har mäklare X anfört följande.

Mäklaren S arbetar på mäklarföretaget X i T som drivs av företaget Y. S har ett eget bolag vilket innebär att han är verksam under företaget X/företaget Y och sedan fakturerar företaget Y. Anmälarna anlitate S och uppdraget var förenat med ensamrätt t.o.m. den 31 januari 2011. Av uppdragsavtalet framgår klart och tydligt att verksamheten bedrivs under företaget Y.

S nådde inte det slutpris som säljarna kunde acceptera och i slutet av november 2010 bad de S att ta bort huset från all annonsering och de uppgav att de ville vila huset ett tag. Den 21 december meddelade de att de ville säga upp avtalet med S. De var inte missnöjda med hans arbete men ville byta förpackning. S informerade dem om att avtalet löper med ensamrätt t.o.m. den 31 januari 2011 och rekommenderade dem att aktivera försäljningen igen eftersom efterfrågan var stor, vilket säljarna inte godtog.

Mäklare X kontaktade säljarna för att höra om det fanns klagomål mot S eller om det var något annat i hanteringen som man var missnöjd med. De sade sig ha varit nöjda med hur S hanterat uppdraget och hade inget att klaga på. Mäklaren S och mäklarföretaget X hade dock fått sin chans och de ville nu byta mäklare och förpackning. De informerades om att det skulle medföra krav på ersättning för nedlagda kostnader ifall de bröt avtalet i förtid. Säljarna vidhöll sin uppsägning och de fick en skriftlig bekräftelse på detta från S och en faktura från företaget Y avseende nedlagda kostnader. På fakturan stod mäklare X själv som kontaktperson eftersom det var han som haft muntlig kontakt med anmälaren. Eftersom han är ägare av företaget sköter han fakturorna i bolaget. Den 22 januari 2011 betalade anmälarna fakturan och samma dag återfanns deras hus på hemnet.se genom en annan fastighetsmäklare.

Handlingar i ärendet

Till sitt yttrande har mäklare X fogat bland annat ett exempel på ett uppdragsavtal som upprättats av mäklare S. Avtalet är i sidhuvudet försett med mäklarföretaget Xs logotype. I sidfoten anges sedvanliga kontaktuppgifter till mäklarföretaget. Där omnämns även namnet företaget Y. Kopia av den omstridda fakturan har inte fogats till yttrandet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Inledningsvis finner Fastighetsmäklarnämnden anledning framhålla att ett förmedlingsuppdrag är ett personligt uppdrag för den mäklare som åtagit sig uppdraget. Genom fastighetsmäklarlagen åläggs mäklaren ett självständigt ansvar för uppdragets utförande och för att erforderliga kontakter tas med uppdragsgivaren. Detta gäller oavsett om mäklaren har ett eget mäklarföretag eller arbetar som anställd.

Vidare konstaterar Fastighetsmäklarnämnden att när mäklare X är registrerad fastighetsmäklare står han som sådan under nämndens tillsyn. Fastighetsmäklarlagen är därmed tillämplig på hans agerande trots att han inte är ansvarig mäklare i det aktuella förmedlingsuppdraget.

Bekräftelse på uppsägning av uppdragsavtalet

Vid en uppsägning från uppdragsgivarens sida åligger det mäklaren att ge denne besked om sin inställning till uppsägningen. Mäklaren skall då också ge uppdragsgivaren besked om vilka krav som ställs eller kan komma att ställas i anledning av uppsägningen. Enligt Fastighetsmäklarnämnden bör mäklaren skriftligen bekräfta mottagandet av uppsägningen och ge besked om sina eventuella krav. Om mäklaren anser sig ha rätt till skadestånd skall han informera om detta.

Mäklare X har inte varit ansvarig fastighetsmäklare i den aktuella förmedlingen. Uppgifterna han lämnat i ärendet tyder inte på annat än att den ansvarige mäklaren S skriftligen har bekräftat uppdragsgivarnas uppsägning. Huruvida denne samtidigt informerat om de ekonomiska konsekvenserna av uppsägningen eller om det enbart är mäklare X som muntligen lämnat den informationen är inte utrett då ärendet avser mäklare Xs agerande.

Krav på ersättning

I förevarande fall kan det inte uteslutas att rätt till skadestånd har funnits för den ansvarige mäklaren eftersom uppdragsgivarna synes ha sagt upp avtalet i förtid. Fastighetsmäklarnämnden är emellertid 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 god fastighetsmäklarsed.

2011-11-23:7

Fastighetsmäklarnämnden delar inte mäklare Xs uppfattning att det klart och tydligt av det ingivna uppdragsavtalet framgår att mäklarverksamheten bedrivs av företaget Y. Vidare finner nämnden anledning att påpeka att för det fall en fastighetsmäklare har i uppdrag att i en annan mäklares förmedlingsuppdrag hantera ett krav på betalning skall grunden för fordran tydligt anges på själva fakturan med en hänvisning till den anlitade mäklarens namn. Med detta påpekande finner nämnden att ärendet kan avskrivas.

2011-11-23:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

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

Fastighetsmäklarnämnden beslutade år 2010 att särskilt utreda anmälningar beträffande lockpriser. Mäklare X har därför förelagts att till nämnden inge en förteckning över samtliga avslutade förmedlingsuppdrag för perioden 1 september 2009 – 30 september 2010. Nämnden har därefter i 25 uppdrag begärt in kopia av uppdragsavtal, marknadsföringsmaterial, överlåtelseavtal samt budgivningslistor. Vidare har nämnden beträffande tretton av dessa 25 uppdrag begärt uppgift om det av mäklare X bedömda marknadsvärdet på objekten och vilka omständigheter som legat till grund för bedömningen.

Mäklaren

Förmedlingsuppdrag M-gatan 12 (skillnaden mellan annonspris och slutpris var 33 procent)
Annonserat pris var 1 350 000 kr. Försäljningspriset var 1 800 000 kr. Lägenheten hade en trevlig planlösning och ligger i ett populärt område. Lägenheten saknade utsikt som likvärdiga objekt hade i området. Lägenheten låg på en trappa och hade bristande utrymmen för förvaring.

Förmedlingsuppdrag G-gatan 67 (skillnaden mellan annonspris och slutpris var 20 procent)
Annonserat pris var 2 495 000 kr. Lägenheten såldes för 3 000 000 kr. Lägenheten hade en genomgående planlösning och ligger bra i förhållande till två trafikerade gator. En stor inre hall som tog mycket stor del av bostadsytan. Köket rymde endast en mindre matplats. Negativt för bostaden var också att det endast fanns ett fönster i varje rum vilket begränsade insläppet av ljus.

Två förmedlingsuppdrag R-vägen 54 (skillnaden mellan annonspris och slutpris var 33 procent respektive 28 procent)

Annonserat pris nr 1 var 1 950 000 kr. Lägenheten såldes i november 2009 för 2 585 000 kr. Annonserat pris nr 2 var 1 950 000 kr. Denna lägenhet såldes i april 2010 för 2 500 000 kr. Marknaden var betydligt bättre vid den första försäljningen än vid den andra försäljningen. Detta märktes genom att senare sålda lägenheten var mer svårsåld. Den stora skillnaden var att den först sålda lägenheten hade en balkong i söderläge medan den senare sålda lägenheten hade en balkong i västerläge. Utsikten och den trevliga planlösningen påverkade värdet positivt. Fastigheten var också väl underhållen. Negativ faktor för värdet var det höga trafikljudet.

Förmedlingsuppdrag Ä-gatan 3 (skillnaden mellan annonspris och slutpris var 21 procent)
Annonserat pris var 2 250 000 kr. Lägenheten såldes för 2 725 000 kr. Denna hade ett stort vardagsrum med en öppen planslösning. Lägenheten låg i ett lugnt område på en grönskande

gata. Det som påverkade värdet negativt var att få spekulanter kände till adressen och få spekulanter brukar komma till visningarna. Vidare vette fönstret i sovrummet mot en vägg med en vädringsbalkong.

Förmedlingsuppdrag H-gatan 11 B (skillnaden mellan annonspris och slutpris var 21 procent)

Annonserat pris var 3 750 000 kr. Lägenheten såldes för 4 550 000 kr. Lägenheten hade en bra planlösning och låg på en mycket trevlig gata. Det fanns en balkong mot en lugn gård. Negativa faktorer för värdet var att hissen låg i ett annat trapphus och att köket hade en äldre standard utan plats för ett matbord. Vidare var sovrummen små.

Förmedlingsuppdrag H-gatan 60 (skillnaden mellan annonspris och slutpris var 33 procent)
Annonserat pris var 4 000 000 kr. Lägenheten såldes för 5 300 000 kr. Trevlig lägenhet med högt tak, öppen spis och balkong. Lägenheten låg i en sekelskiftesfastighet som var välbevarad. Faktorer som var negativa för bostaden var att balkongen från köket saknade direkt solljus och att ett sovrum fungerade mer som ett genomgångsrum. Lägenheten låg vid en trafikerad korsning.

Förmedlingsuppdrag H-gatan 13 A (skillnaden mellan annonspris och slutpris var 33 procent)

Annonserat pris var 4 250 000 kr. Lägenheten såldes för 5 650 000 kr. Sålde en exakt likadan bostad i samma hus fast en trappa högre upp med balkong för 4 000 000 kr. Den aktuella lägenheten hade ett nyrenoverat badrum och ett ovanligt stort kök för en lägenhet i området. Negativa faktorer för den nu aktuella lägenheten var avsaknaden av balkong och att två av sovrummen var relativt små.

Förmedlingsuppdrag A Rs väg 15, lgh nr 321 (skillnaden mellan utgångspris och slutpris var 18 procent)

Annonserat pris var 1 995 000 kr. Försäljningspriset var 2 350 000 kr. Lägenheten låg i ett mycket populärt område. Lägenheten var en riktig 2:a där många ettor hade byggts om till mindre 2:or. Köket hade ett högt läge medan vardagsrum och sovrum låg i markplan mot baksidan. Sovrumsfönstret låg nära den bakre entrédörren. Värdet skulle vara betydligt högre om lägenheten hade haft balkong mot vattnet. Lägenheten hade dock ett trevligt burspråk mot en kanal.

Förmedlingsuppdrag S-gatan 32 (skillnaden mellan annonspris och slutpris var 40 procent)

Annonserat pris var 1 495 000 kr. Lägenheten såldes för 2 100 000 kr. Lägenheten hade en mycket eftertraktad adress dock utan den fina utsikt som fanns i området. Lägenheten låg högst upp i huset och hade en öppen spis. Lägenheten hade en opraktisk planlösning med bland annat ett litet kök. På innergården var det trångt mellan husen vilket medförde en hel del insyn. Den öppna spisens läge i bostaden gjorde att den var opraktisk att använda.

Förmedlingsuppdrag H-gatan 52 B (skillnad mellan annonspris och slutpris var 27 procent)

Annonserat pris 1 195 000 kr. Lägenheten såldes för 1 520 000 kr. Ombildad förening som påverkade priset negativt eftersom det ofta är en stor omsättning på lägenheterna till en början. Negativt var vidare att lägenhetens ytskikt var slitet och att hissen i trapphuset var trång. En positiv verkan på priset hade burspråket som gav rikligt med ljus i vardagsrummet. Fönstren låg i söderläge och taket var högt. Köket hade sittplats för två personer vilket var positivt för den lilla lägenheten.

Förmedlingsuppdrag P-gatan 3 A (skillnaden mellan annonspris och slutpris var 19 procent)
Annonserat pris var 3 850 000 kr. Lägenheten såldes för 4 600 000 kr. Den låg i ett populärt område och var en trevlig hörnlägenhet. Denna hade en planlösning som var eftersök av många personer. Negativa faktorer för värdet var att lägenheten låg långt ner i huset och att störande ljud kunde förekomma från bussar.

Förmedlingsuppdrag Å-gatan 181 (skillnaden mellan annonspris och slutpris var 33 procent)
Annonserat pris var 1 895 000 kr. Lägenheten såldes för 2 520 000 kr. En svårvärderad lägenhet. Denna var egentligen en 1:a som hade gjorts om till en 2:a. Fönstret mot gatan och gården gav mindre ljus än vanligt för en genomgående lägenhet. Den öppna spisen fanns i hallen som var ett för trångt utrymme för att spisen skulle kunna användas på ett bra sätt.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

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

Fastighetsmäklarnämnden har granskat tjugofem av mäklare Xs förmedlingsuppdrag. I ett fall har prisskillnaden mellan annonserat pris och slutpris varit 40 procent. I fem fall har prisskillnaden mellan annonserat pris och slutpris överstigit 30 procent men inte 39 procent. I fem fall har skillnaden legat mellan 20 procent och 30 procent och i ytterligare två fall har skillnaden varit 19 procent resp. 18 procent.

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

2011-11-23:9

2011-11-23:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en anmälare gjort gällande att mäklare X angett ett s.k. lockpris vid marknadsföringen av en bostadsrätt. I anmälan anges att utgångspriset angavs till 3 750 000 kr och att bostadsrätten såldes för 5 510 000 kr.

Mäklaren

Utgångspriset bestämdes i samförstånd med uppdragsgivaren. Marknaden var avkyld med ett svagt intresse på visningarna och budgivningen var trög. Hon var därför mycket osäker men bedömde att marknadsvärdet för bostadsrätten motsvarade utgångspriset. Av föreningens senaste årsredovisning kunde man utläsa att snittpriserna i föreningen låg på 34 937 kr/kvm medan hennes utgångspris gav ett pris på 34 090 kr/kvm. Förmedlingsobjektet annonserades ut till det högsta utgångspriset i området. Anledningen till att utgångspriset hade ändrats under året var dels att marknaden hade ändrats och dels att föreningen just hade höjt avgiften och planerade ytterligare två höjningar med först 3 procent och sedan 4 procent. Hon informerade också om detta inför försäljningen. I det aktuella området fanns främst tvåvåningshus byggda mellan 1930-1950. Den aktuella bostaden om 110 kvm låg i ett hus byggt 2003 med fyra våningar. Föreningen bestod av en ombyggd skolbyggnad och tre nya hus från 2003. Bostäderna skilde sig väsentligt från andra bostäder i området vilket gjorde det svårt att värdera bostaden. Intresset blev överraskande mycket stort med totalt ca 30 sällskap på bägge visningarna. Den otroliga budgivningen ledde till ett slutpris för vilken man kunde få en attraktiv villa.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed vilket bland annat innebär att fastighetsmäklaren har ett ansvar att följa även annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande. Mäklaren skall vidare tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Vid marknadsföringen av sina förmedlingsobjekt har en fastighetsmäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objekten. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på sina objekt som avviker från det som mäklaren själv bedömt som marknadsvärdet är det vilseledande. En sådan prissättning i marknadsföringen innebär att fastighetsmäklaren åsidosätter såväl sin omsorgsplikt som god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att köpskillingen i förevarande fall till en väsentlig del överstiger utgångspriset. Detta aktualiserar frågan huruvida mäklare X angett ett utgångspris

2011-11-23:9

som inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed. Omständigheterna i det enskilda fallet kan emellertid vara sådana att en fastighetsmäklare saknar möjlighet att närmare förutse den slutliga köpeskillingen. Vad mäklare X har anfört kan utgöra sådana omständigheter. Det är därför inte otvetydigt fastlagt att hon använt sig av ett s.k. lockpris i den aktuella förmedlingen. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2011-11-23:10

2011-11-23:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har en anmälare ifrågasatt om mäklare X angett ett s.k. lockpris vid marknadsföringen av en bostadsrätt. I anmälan görs gällande att mäklare X angett ett utgångspris om 3 475 000 kr och att slutpriset blev 5 500 000 kr.

Mäklaren

Vid en uppskattning av objektets marknadsvärde undersökte hon försäljningspriserna av jämförbara objekt i tre olika områden. Därutöver beaktade hon att månadsavgiften var den högsta i föreningen och i området, den unika storleken och planeringen och en nyligen genomförd renovering. Detta gav ett värde om 3 475 000 kr +/- 10 procent. Vid bedömningen beaktade hon också att bostadsrättsföreningen hade skulder på 100 milj. kr vilket gjorde föreningen känslig för höjda räntekostnader vid ändring av räntan. Bostaden annonserades längre tid än vanligt och hon hade ett flertal personliga visningar och tre utsatta visningsdagar. Totalt var det 60 intressenter vid visningarna men det kom inga bud. Till sist kom sex bud där priset steg till 5 000 000 kr. Budgivningen stod sedan mellan två budgivare och köpeskillingen blev 5 500 000 kr. Hon kunde inte förutse utvecklingen av budgivningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed vilket bland annat innebär att fastighetsmäklaren har ett ansvar att följa även annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande. Mäklaren skall vidare tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Vid marknadsföringen av sina förmedlingsobjekt har en fastighetsmäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objekten. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på sina objekt som avviker från det som mäklaren själv bedömt som marknadsvärdet är det vilseledande. En sådan prissättning i marknadsföringen innebär att fastighetsmäklaren åsidosätter såväl sin omsorgsplikt som god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att köpeskillingen i förevarande fall till en väsentlig del överstiger utgångspriset. Detta aktualiserar frågan huruvida mäklare X angett ett utgångspris som inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed. Omständigheterna i det enskilda fallet kan emellertid vara sådana att en fastighetsmäklare saknar möjlighet att närmare förutse den slutliga köpeskillingen. Vad mäklare X har anfört kan utgöra sådana omständigheter. Det är

2011-11-23:10

därför inte otvetydigt fastlagt att hon använt sig av ett s.k. lockpris i den aktuella förmedlingen. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2011-11-23:11

2011-11-23:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om bristande omsorg

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har bland annat anført att mäklare X inte kontrollerat en tilltänkt köpars identitet och ekonomi och att han under visning skyltat med portkoden på porten till den aktuella bostadsrättsföreningen.

Anmälan

Anmälaren har uppgivit bland annat följande.

Bostadsrättsföreningen vill anmäla mäklare X för att han brutit mot de regler som finns när det gäller hur en mäklare får agera gentemot sin uppdragsgivare. Det första gäller ett uppdrag där en ung kvinna vann budgivningen. Vid kontraktskrivningen kontrollerade mäklaren inte kvinnans identitet. Han gjorde inte heller någon kontroll av kvinnans solvens trots att han borde ha misstänkt att hon inte hade pengar som hon uppgivit. Det visade sig också att kvinnan inte hade några pengar och affären avbröts. En ny budgivning inleddes och det visade sig att säljaren förlorade ett stort belopp jämfört med vad den första budgivningen skulle ha givit.

Vid ett annat tillfälle när mäklare X förmedlade en lägenhet i föreningen satte han upp ett stort anslag på porten med texten ”portkod” och så följde sifferkoden. Fastigheten ligger i centrala L. Det får anses vara helt fel att annonsera en portkod på det sättet.

Mäklaren

Mäklare X har anført bland annat följande.

Givetvis kontrollerar han identiteten på alla säljare och köpare.

Vad gäller portkoden, stämmer det att han skrivit upp portkoden, för att spekulanter skulle kunna ta sig in i fastigheten för visningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

2011-11-23:11

Mäklare X vidgår att han på porten till den aktuella bostadsrättsföreningens fastighet anslagit portkoden inför visningen. I kravet på omsorg ingår enligt Fastighetsmäklarnämnden att i möjligaste mån tillse att obehöriga inte erhåller tillgång till en byggnad efter avslutad visning. Att anslå en portkod för allmän beskådan är både omdömeslöst och i strid med omsorgsplikten. För detta kan mäklare X inte undgå varning.

Övrigt

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

Två ledamöter är skiljaktiga och anför följande.

Att anslå en portkod för allmän beskådan är både omdömeslöst och i strid med omsorgsplikten. Förseelsen kan dock anses som ringa och påföljd underlåtas.

2011-11-23:12

2011-11-23:12

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om mäklares agerande i egenskap av chef vid anställds uppsägning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I anledning av vad som framkommit i Fastighetsmäklarnämndens ärende med dnr --- beslutade nämnden att ett tillsynsärende skulle läggas upp avseende den arbetsgivare som enligt uppgift fråntagit JB hans kommunikationsmedel samt förklarade att denne inte fick fullfölja en pågående affär. Enligt uppgift var det mäklare X som var arbetsgivare.

Mäklaren

Förelagd att yttra sig om det förhållandet att mäklare X, i egenskap av arbetsgivare, fråntagit JB hans kommunikationsmedel och förhindrat honom att fullgöra sina åtaganden mot sina uppdragsgivare har mäklare X anfört följande.

JBs anställning avslutades efter hans egen uppsägning då han skulle starta och driva en konkurrerande mäklarfirma. Under uppsägningstiden om en månad avslutade JB de flesta av sina pågående uppdrag. De uppdrag som inte avslutades överlämnades till andra mäklare efter godkännande av uppdragsgivarna. Sedan anställningen avslutats hade JB givetvis inte någon tillgång till företagets program eller system. Dessa innehåller företagshemligheter, uppgifter om andra mäklares kunder m.m. och vi anser att vi som arbetsgivare inte är skyldiga att betala licenskostnader för tidigare anställda. Däremot har vi inte på något sätt hindrat JB från att fullgöra åtaganden gentemot sina egna uppdragsgivare.

JB har sedan anställningen upphört inte vid något tillfälle begärt att få tillgång till några uppgifter beträffande de uppdrag han haft som anställd hos dem. Om han begärt det hade han givetvis även fått ta del av alla uppgifter han önskade beträffande sina egna uppdrag.

Han själv har inte hindrat tidigare anställda från att ta del av uppgifter beträffande sina egna uppdrag. Detta för att de anställda givetvis måste ha möjlighet att fullgöra uppdragen eller t. ex. svara i tillsynsärenden. När anställningen upphör har de även möjlighet att göra fullständiga utdrag ut systemen beträffande sina egna uppdrag och kopiera sina klientakter om de så önskar.

Att jag som arbetsgivare ”fråntog JB hans kommunikationsmedel och förklarade att han inte fick fullgöra sina skyldigheter mot sina uppdragsgivare” stämmer således bara delvis. När anställningen avslutades förlorade JB sin tillgång till företagets mailsystem, kundvårdssystem, mäklarsystem etc. Däremot har jag aldrig uppgett att han inte fick fullgöra sina åtaganden mot sina uppdragsgivare eller hindrat honom från att göra detta. Om JB i tillsynsärendet mot honom påstått att han hindrat JB från att ta del av några uppgifter i sina ärenden är det fel.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Ett förmedlingsuppdrag är ett personligt uppdrag för mäklaren. När en mäklare åtar sig ett uppdrag har han ett ansvar för att det kan fullföljas. Att mäklarens anställning upphör innebär inte att hans åtaganden gentemot uppdragsgivaren också upphör. För en anställd mäklare kan det vara lämpligt att redan i anställningsavtalet reglera vad som skall gälla om anställningen upphör så att mäklaren på ett ändamålsenligt sätt kan fullfölja de uppdrag denne har åtagit sig.

För den som anlitar en mäklare kan det vara av betydelse vilket företag mäklaren arbetar i. Valet av mäklare kan ha baserats på det renommé ett visst företag har eller det koncept under vilket mäklarna vid ett visst företag arbetar. En fastighetsmäklare skall därför enligt god fastighetsmäklarsed underrätta uppdragsgivaren om att mäklaren slutar vid det företag som denne arbetade vid när uppdraget ingicks. Uppdragsgivaren skall därvid ges tillräckligt rådrum att välja huruvida uppdraget skall kvarstå hos mäklaren eller ges möjlighet att säga upp uppdraget utan att mäklaren ställer krav på ersättning på grund av uppsägningen.

Mäklare X har i förevarande fall anfört att han inte, på sätt som påståtts i Fastighetsmäklarnämndens ärende med dnr ---, fråntog JB hans kommunikationsmedel och förklarade att han inte fick fullgöra sina uppdrag. Han har vidare anfört att JB, efter uppsägning på egen begäran, under uppsägningstiden om en månad avslutat de flesta av sina pågående förmedlingar. De uppdrag som inte avslutades överlämnades till andra mäklare efter godkännande av uppdragsgivarna.

Med ett påpekande om att det är av yttersta vikt att en arbetsgivare inte försvårar för en fastighetsmäklare, som skall avsluta sin anställning, avskrivs ärendet från vidare handläggning.

2011-11-23:13

2011-11-23:13

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om marknadsföring

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I anledning av en anonym anmälan, som ifrågasatte mäklare Xs marknadsföring av sin egen bostadsrätt i sitt mäklarföretags skyltfönster och med angivande av henne själv som kontaktperson, beslutade Fastighetsmäklarnämnden att ett tillsynsärende skulle läggas upp avseende mäklare X. Till anmälan hade fogats två bilder på vad som anges vara mäklare Xs mäklarfirmas skyltfönster. Av bilderna framgår bl.a. det marknadsföringskort som avsåg mäklare Xs egen bostadsrätt. Kortet saknade mäklarföretagets namn men angav mäklare X med telefonnummer som kontaktperson.

Mäklaren

Särskilt tillfrågad om vem som är ägare till bostadsrätten, huruvida mäklare X haft i uppdrag att förmedla bostadsrätten och huruvida hon marknadsfört bostadsrätten i sin egen mäklarfirmas skyltfönster har mäklare X anfört följande.

Hon har aldrig haft för avsikt att förmedla sin egen bostad i den egna föreningen. Hon lämnade inte ens förmedlingsuppdraget till sin kollega för att missförstånd skulle undvikas. Hon är mycket medveten om regelverket kring försäljning av egen bostad eller i egen förening.

Hon ägde tillsammans med sin make en andel i Brf S, lägenhet nr 20. De beslutade att sälja och kontaktade PH på mäklarföretaget A. Kontakt etablerades, möte bokades och avtal ingicks. De valde att avbryta samarbetet innan bostaden kom ut på marknaden då det var en mycket dålig presentation både bildmässigt och skriftligt. Dessutom var mäklaren onåbar efter att förmedlingsuppdraget var påskrivet.

Den 1 mars 2011 hade de ett möte med mäklarföretaget B och mäklarföretaget C samt den 3 mars med mäklarföretaget D för att ingå avtal med ny mäklarfirma. De valde att gå vidare med mäklarföretaget C då de nischat in sig på dyrare bostäder och garanterade att de hade färskare spekulanter. Tyvärr var det inte så och det blev ingen framgång trots att de sänkte priset till 4 795 000 kr. Avtalet med mäklarföretaget C avbröts enligt bekräftelse den 7 juni 2011.

Omedelbart därefter togs ny kontakt med mäklarföretaget D och tid för möte och avtalsskrivning bokades till den 20 juni 2011. Uppdragsavtalet undertecknades först den 28 juni i samband med fotograferingen.

Bostadsrätten förmedlades och överlåtelsen sköttes av JJ på mäklarföretaget D den 22 juli 2011.

Bostadsrätten har visats i deras skyltfönster. Hon har dock hänvisat till ansvarig mäklare på mäklarföretaget C och mäklarföretaget E (finns inte fotograferat av anonym angivare utan

2011-11-23:13

bifogas som bilagor). Enligt advokatkontakt sa man att detta var okej så länge man inte har med egen logotyp och firmasäte.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig.

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

Av förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop.1994/95:14 s 79) framgår att förbudet i första stycket mot fastighetshandel bygger på samma grundsyn som bär upp förbudet i 13 § mot s.k. självinträde, nämligen att det är viktigt att upprätthålla förtroendet för mäklaren som en opartisk mellanman. Att saluföra egna objekt är oförenligt med mäklarens ställning. I denna paragraf föreskrivs därför uttryckligen att mäklaren inte får förena förmedlingsverksamheten med handel med egna fastigheter. Den köpare som är intresserad av en salubjuden fastighet och som vänder sig till en mäklare som har marknadsfört fastigheten räknar inte med – och skall inte 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. En mäklare har givetvis rätt att sälja sin privatbostad. Han får dock inte göra det som ett led i sin mäklarverksamhet.

Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X i vart fall under någon tid marknadsfört en, med sin make samägd, bostadsrätt i sin mäklarverksamhets skyltfönster med sig själv angiven som kontaktperson. Mäklare X har anfört att hon har anlitat ett flertal fastighetsmäklare från konkurrerande byråer och att hon hänvisat alla kunder till den för tiden ansvarige fastighetsmäklaren.

Enligt Fastighetsmäklarnämnden är kärnpunkten i en fastighetsmäklares uppdrag att finna en motpart till sin uppdragsgivare. Detta görs i huvudsak genom marknadsföring i olika medier och i skyltfönster. Det förhållandet att mäklare X marknadsfört sitt eget objekt och angivit sig själv som kontaktperson står i direkt strid med förbudet mot handel med fastigheter. Förseelsen är varningsgrundande. Det förhållandet att mäklare X vidarebefordrat kontakterna till ansvarig fastighetsmäklare föranleder ingen annan bedömning.

2011-12-14:1

2011-12-14:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om krav på samtycke i samband med marknadsföring

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en tidigare ägare av en fastighet riktat kritik mot mäklare X för att denne i ett nytt förmedlingsuppdrag avseende fastigheten, i marknadsföringen återanvänt bilder som tagits i samband med anmälarens tidigare försäljning.

Anmälan

Vid årsskiftet 2007/2008 förmedlade mäklare X anmälarens fastighet. Under våren 2011 var fastigheten ute till försäljning igen, och anmälarerna fann den 22 maj 2011 i lokalpress en beskrivning av fastigheten med hänvisning till mäklarföretagets hemsida för mer information. Den beskrivning av fastigheten som presenterades där innehöll bland annat åtta foton, tagna i anslutning till anmälarens försäljning av fastigheten. Anmälarerna anser det vara högst oetiskt att använda material som visar hans möbler och fotografier av hans barn och föräldrar.

Mäklaren

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

Mäklare X vitsordar att han har återanvänt vissa av de bilder som togs i samband med anmälarens försäljning av fastigheten. Mäklare X beklagar att anmälarerna tagit illa vid sig då han såg bilderna på internet, och har också bett anmälarerna om ursäkt.

Mäklare Xs agerande utgör emellertid inte ett åsidosättande av god fastighetsmäklarsed, då han själv har tagit bilderna i samband med anmälarens försäljning. Mäklare X äger därför upphovsrätten till bilderna och hade därigenom rätt att använda sig av dem.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Enligt 1 § lag (1978:800) om namn och bild i reklam får en näringsidkare vid marknadsföring av vara, tjänst eller annan nyttinghet inte använda framställning i vilken annans namn eller bild utnyttjas utan dennes samtycke.

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att god fastighetsmäklarsed förutsätter att samtycke inhämtas från den tidigare uppdragsgivaren om fotografier från ett tidigare förmedlings-

2011-12-14:1

uppdrag eller annan mäklares förmedlingsuppdrag skall användas för ny publicering. Även om mäklare X i upphovsrättsligt avseende haft rätt att använda de aktuella bilderna, skulle han ha inhämtat sådant samtycke, vilket inte skett. Mäklare X har således handlat i strid mot god fastighetsmäklarsed.

2011-12-14:2

2011-12-14:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om utformning av besiktningssklausul och tilläggsavtal

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har ombudet för köparna till en fastighet framfört kritik mot fastighetsmäklare X. Kritiken handlar främst om huruvida ett av mäklare X upprättat tilläggsavtal återspeglar parternas överenskommelse. Anmälaren hävdar också att mäklare X vid utformningen av tilläggsavtalet, borde ha tagit särskild hänsyn till att både säljarna och köparna inte hade svenska som första språk.

Anmälan

Ombudet har sammanfattningsvis anfört följande. Hans klienter skrev den 18 november 2010 under ett köpekontrakt avseende en fastighet. Såväl köparna som säljarna hade dåliga kunskaper i talad och skriven svenska.

I kontraktet gavs köparna rätt att genomföra en besiktning av fastigheten. En sådan gjordes också. Denna besiktning visade ett antal fel och brister av delvis allvarligt slag, vilket ledde till diskussioner mellan köparna och säljarna om ansvar för och konsekvenser av dessa. Frågan löstes genom att tillträdet flyttades fram en dag till den 2 mars 2011. I samband med detta skrevs ett tilläggsavtal.

Tilläggsavtalet föregicks av bland annat e-postkorrespondens mellan parterna och mäklare X. I ett meddelande den 16 januari 2011 skickade köparna en lista till mäklare X på vad de ville ha åtgärdat. E-postmeddelande avslutades med frasen ”I övrigt se besiktningssklausul”. Denna hänvisning till protokollet fanns emellertid inte med i det slutliga tilläggsavtalet. Innehållsmässigt borde e-postkorrespondensen och tilläggsavtalet haft samma innehåll, vilket inte blev fallet. Där upptogs bara de listade åtgärderna. I tilläggsavtalet angavs dessutom att en summa om 300 000 kr skulle hållas inne på klientmedelskontot till dess det listade arbetet var färdigställt och godkänt. Denna summa korresponderar inte med de i avtalet nämnda punkterna, utan snarare med dessa och övriga nedslag i besiktningssklausulen tillsammans. Säljares och köparens språkkunskaper var så dåliga att de saknade förmåga att avgöra om den upprättade avtalstexten motsvarade parternas överenskommelse. De förlitade sig på mäklaren och dennes yrkesskicklighet.

Handlingar

I köpekontraktet som undertecknades av båda parter den 18 november finns i § 12 följande återgångssklausul.

-
-
-

2011-12-14:2

Köparen har rätt att efter köpet låta besiktiga fastigheten med hjälp av sakkunnig besiktningsman. Uppkommer okända fel och brister av ett sammanlagt värde om ett prisbasbelopp äger köparen rätt att omförhandla priset, få skadan/bristen åtgärdad alternativt begära köpets återgång.

Återgång skall framställas skriftligen till säljaren senast den 2/12 2010 varvid erlagd handpenning skall återbäras till köparen utan skadeståndsanspråk från någondra parten.

-

I tilläggsavtalet finns följande stycken avseende parternas förpliktelser.

Säljaren skall stå för dessa kostnader och betala fakturor som gäller tillrättställandet av dessa punkter. Fackman skall anlitas och minst 3 offerter skall tas in och jämföras med en kalkylatorberäknad (branschskalkylerad) kostnad. Den firmas som skall anlitas skall ha en offert som ligger i paritet med kalkylatorns kostnadsberäkning för att bli godkänd efter köpare och säljares samtycke. Arbetet skall vara klart och godkänt av *namngiven besiktningsman* senast 30 juni.

Parterna har enats om att en summa om 300 000 kr skall spärras av på fastighetsmäklarens (mäklare X) klientmedelskonto. Dessa pengar skall hållas på kontot tills dess att ovan nämnda arbete är godkänt och färdigställt. Därefter skall detta belopp jämte ränta (den faktiska räntan på klientmedelskontot) betalas ut till säljaren utan dröjsmål av mäklaren. Fakturor som rör detta arbete skall ställas direkt till säljaren.

Mäklaren

Mäklare X har inkommit med yttrande och tillbakavisat kritiken. Hon har anfört följande. Hon är verksam som fastighetsmäklare men har inte fackkunskap avseende vilka åtgärder som borde vidtas på huset. Hon har enligt instruktioner och önskemål från köpare och säljare skrivit ett tilläggsavtal med enkel och rak text som parterna bör ha förstått.

Efter besiktningen kom man överens om att de fel som upptäcktes och framgick av protokollet skulle avhjälpas av säljarna själva. I samband med att säljarna före tillträdet skulle teckna en försäkring för dolda fel, gjordes en ny besiktning, där det uppdagades att flera av felen inte åtgärdats. Köparna ville då att dessa skulle åtgärdas av fackmän på säljarnas bekostnad. På den ursprungliga tillträdesdagen den 1 mars hade parterna ett fyra timmar långt möte, då de kom överens om formerna för detta och tilläggsavtalet upprättades.

Åtgärds punkterna i tilläggsavtalet baserades på en lista från säljarnas besiktningsman som köparna skickat henne före tillträdet. En av punkterna på denna togs bort och en lades till. Hon frågade flera gånger under mötet den 1 mars om något saknades.

Avseende frågan vad som skulle ske om arbetet inte var slutfört den 30 juni, var uppgörelsen sådan att köparen skulle välja den firma som skulle åtgärda bristerna, och fakturan skulle tillsändas säljaren. Hon kunde inte se någon anledning till att köparna skulle vilja dra ut på tiden för färdigställandet, då det var säljarna som skulle bekosta det. Fackmännen skulle anlitas omgående och det fanns ingen anledning att tro att arbetet inte skulle vara klart före den 30 juni. Säljare och köpare kom överens om ett belopp om 300 000 som skulle tillfalla köparna om säljarna motsatte sig åtgärdandet. Beloppet utbetalades för övrigt – efter anmäla-rens godkännande – den 1 juli 2011 till säljarna.

Avseende språkkunskaperna, stämmer det att varken köparna och säljarna hade svenska som första språk. Säljarna hade dock goda kunskaper i svenska och talade språket flytande. Även köparna talade flytande svenska och de förstod innebörden av överenskommelsen. Trots det påtalade hon flera gånger att de skulle ta hjälp av någon som kunde läsa och förstå bland annat besiktningsprotokollet, då det ibland kan förekomma fackspråk. Hon har uppfattat att

2011-12-14:2

köparna också fått hjälp både vid reklamationen och vid tilläggsavtalets upprättande den 1 mars då en person som talade flytande svenska och grekiska närvarade. Hon anser därför inte att köparna kan hävda att de inte till fullo förstått tilläggsavtalet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Språkkunskaper

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

Mäklare X har anfört att hon uppmanat köparna att ta hjälp för att försäkra sig om att de förstått avtalet till fullo, vilket också skall ha skett. Avseende frågan om köparnas och säljarnas språkkunskaper kan det mot bakgrund av mäklarens bestridande inte anses visat att hon har åsidosatt sin omsorgsplikt i detta avseende.

Återgångsklausul

Det åligger enligt 19 § fastighetsmäklarlagen en fastighetsmäklare att verka för att en köpare och en säljare träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelser. Bestämmelsen har överförts i huvudsak oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen (prop.1983/84:16 s. 41) framgår att en fastighetsmäklare har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Medverkar fastighetsmäklaren vid kontraktskrivningen, skall denne vara aktiv och observant på frågor som behöver lösas och lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter. Syftet med ett skriftligt avtal är att dokumentera vad som är avtalat och på så sätt förebygga konflikter mellan parterna. Sker besiktning av fastigheten efter kontraktskrivning, är det fastighetsmäklarens skyldighet att dels verka för att ett återgångsvillkor är tydligt formulerat och tillfredsställer båda parter, dels medverka till att båda parter förstår innebörden av det.

I det aktuella köpekontraktets § 12 gavs köparna rätt att efter köpet låta besiktiga fastigheten med hjälp av sakkunnig besiktningsman. Uppkom okända fel och brister till ett sammanlagt värde om ett prisbasbelopp, ägde köparen rätt att omförhandla priset, få skadan/bristen åtgärdad alternativt begära köpets återgång. Begäran om återgång skulle framställas skriftligen till säljaren senast den 2 december. – Klausulen saknar uppgift om vem som skall göra bedömningen av åtgärdskostnaden.

Tilläggsavtalet

Köparna valde att begära att de upptäckta bristerna skulle avhjälpas, varför tilläggsavtalet upprättades. Det framgår inte av detta avtal vad som skulle ske den 30 juni om arbetet inte var färdigställt. Mäklare X har anfört att det inte fanns någon anledning att tro att arbetet inte skulle vara klart före den 30 juni. Hon har också anfört att säljare och köpare kom överens om att beloppet om 300 000 skulle tillfalla köparna om säljarna motsatte sig åtgärdandet. Detta framgår inte av avtalet.

2011-12-14:2

Syftet med ett skriftligt avtal är att dokumentera vad som är avtalat och på så sätt förebygga en framtida tvist mellan parterna. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening skall de överenskommelser som parterna gör också återfinnas i avtalet. I förevarande fall borde det av återgångsklausulen ha framgått vem som hade att bedöma åtgärdskostnaderna. Det borde också ha framgått av tilläggsavtalet vad som kunde ha skett med det deponerade beloppet. Fastighetsmäklarnämnden finner med hänsyn till omständigheterna att det kan stanna vid dessa påpekanden.

2011-12-14:3

2011-12-14:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om uppgifter i objektsbeskrivning och köpekontrakt.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Anmälan

Anmälarna, varav den ene är säljare av en fastighet, har riktat kritik mot mäklare X. Såsom anmälan får uppfattas avser kritiken bland annat att mäklare X inte har fått till stånd det avtalsservitut avseende rätt att ta vatten ur en på grannfastigheten belägen brunn, som han i april 2008 åtagit sig att ordna. Först i augusti, efter kontraktsskrivningen, kontaktade mäklare X grannen med ett förslag till avtal. Grannen hade då ångrat sig och ville inte längre teckna något avtal trots att han tidigare hade sagt till anmälarna att han var villig ingå ett avtal. Fastighetsbeskrivningen och köpekontraktet innehåller felaktiga uppgifter om ”servitut”, ”blivande servitut” och ”servitut last”. Anmälarna har vidare uppgivit att mäklare X kom och ville ha köpebrevet undertecknat samma dag som flyttlasset skulle gå. Först efteråt upptäckte anmälarna att säljaren i villervallan hade undertecknat ett tilläggsavtal. Tilläggsavtalet ledde till en förlikning med köparen som kostade säljaren 50 000 kr förutom advokatarvode på 19 000 kr.

Mäklaren

Mäklare X har inkommit med yttrande och anfört följande.

Servitutsavtalet och tillägget till köpekontraktet

Eftersom säljaren inte lyckades få kontakt med ägaren till grannfastigheten erbjöd han sig att hjälpa till. Försöken att få kontakt med grannen per telefon misslyckades. Han skickade därför först ett brev med ett förslag till servitutsavtal och senare ytterligare ett brev med ett reviderat förslag till avtal.

Köpeavtal skrevs den 16 augusti 2008 med tillträde den 1 oktober samma år. Båda parter förutsatte då att ett avtalsservitut avseende rätt att ta vatten ur grannfastighetens brunn skulle komma till stånd. När tillträdesdagen närmade sig utan att något avtal förelåg gav han parterna följande alternativ att välja mellan. Att skjuta på tillträdesdagen till dess servitutsfrågan var löst eller att skriva ett tillägg till köpekontraktet som skulle reglera den situation att vattentillgången inte skulle kunna säkras med servitutsavtal. Eftersom säljaren skulle tillträda ett nytt hus valde hon det senare alternativet. Han gick igenom avtalsförslaget med båda parter. När tillägget skrevs var säljaren väl införstådd med att hon riskerade att få bekosta en brunnsborrning.

Objektsbeskrivningen

När han fick objektet till försäljning förklarade anmälarna att man tog vatten ur grannens brunn. Säljarens make hade talat med grannfastighetens ägare om att ingå ett servitutsavtal avseende vattentillgången eftersom detta var viktigt för försäljningen. Grannen hade ställt sig positiv till ett servitut. Denna uppgift föranledde honom att skriva *blivande servitut* i objekts-

2011-12-14:3

beskrivningen. Av någon anledning kom det i senare säljprospekt att stå *servitut*. Vid visningarna informerade han om att säljaren hade försäkrat att det skulle bli ett brunnsservitut.

Handlingar

Anmälarna har gett in bland annat följande handlingar.

Objektsbeskrivning. Vid punkten Vatten/Avlopp finns antecknat *Enskilt vatten året om genom gemensam källoder med granne (servitut)*. Vid punkten Servitut etc. finns uppgiften *Last Avtalsservitut: Vattenbrunn*.

Köpekontrakt daterat den 17 augusti 2008. Vid § 5 Inteckningar m.m. finns uppgiften *Last Avtalsservitut: Vattenbrunn (blivande)*.

Såväl säljaren som mäklare X har gett in tillägg till köpekontrakt daterat den 22 september 2008.

Tilläggsavtalet hänvisar till att det i köpeavtalet sägs att vatten tas från grannens brunn genom servitutsavtal.

Enligt tillägget ska mäklare X senast den 31 december 2008 ha fått köparna och grannfastighetens ägare att teckna ett avtal avseende rätt för den i ärendet aktuella fastigheten att ta vatten ur grannfastigheten. Om något servitutsavtal inte kommer till stånd ska säljaren bekosta borrning av brunn och anslutning till befintlig vattenledning.

Mäklare X har även gett in ett brev från ägaren till grannfastigheten daterat den 11 september 2008. Av brevet framgår bland annat att ägaren till grannfastigheten avvisar mäklare Xs förslag till avtal men att han kan tänka sig att återuppta en diskussion med köparna om ett eventuellt avtalsservitut avseende rätt till vatten ur den brunn som ligger på hans mark.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Uppgifterna i objektsbeskrivningen

Enligt 17 och 18 §§ ovan nämnda lag ska fastighetsmäklaren när förmedlingen avser en fastighet som konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen ska innehålla uppgifter om vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den, uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivning ska också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

Av förarbetena till nyssnämnda lagrum framgår bland annat att vad gäller uppgifter om byggnadssätt bör bland annat VVS-förhållanden samt annat som i det särskilda fallet är av intresse framgå av objektsbeskrivningen. (Prop. 1983/84:16 s 40)

I den aktuella objektsbeskrivningen finns vid punkten Vatten/Avlopp anmärkt *Enskilt vatten året om genom gemensam källoder med granne (servitut)*. Längre ned vid punkten Servitut etc. finns uppgiften *Last Avtalsservitut: Vattenbrunn*.

2011-12-14:3

Mot bakgrund av vad som blivit upplyst i ärendet får beteckningen last för det servitut som avser vatten förmodas syfta på det servitut som förutsattes komma till stånd.

Av omständigheterna i ärendet framgår att det har varit säljarens avsikt att den i ärendet aktuella fastigheten skulle säljas med tillgång till vatten som skulle vara säkrad genom ett servitutsavtal. Uppgiften i objektsbeskrivningen om att det fanns ett servitut avseende rätt till vatten ur en källåder på grannfastigheten överensstämde således med vad säljaren avsåg att överlåta men inte med de faktiska förhållandena. Även köparna var medvetna om att något sådant servitutsavtal ännu inte förelåg.

Av 17 och 18 §§ fastighetsmäklarlagen framgår att objektsbeskrivningen ska innehålla uppgifter om bland annat servitut och andra rättigheter som belastar den. Vidare får uppgifter om tillgång till vatten anses utgöra en sådan uppgift som enligt 18 § fastighetsmäklarlagen ska finnas i objektsbeskrivning.

Objektsbeskrivningen innehåller två felaktiga uppgifter. Dels uppgift om ett avtalsservitut avseende *Enskilt vatten året om genom gemensam källoder med granne (servitut)* dels uppgiften *Last Avtalsservitut: Vattenbrunn*. Av Fastighetsmäklarnämndens praxis framgår att det inte är tillräckligt att alla relevanta uppgifter har varit tillgängliga för köparen. Att mäklare X tydligt informerat spekulanter och köpare om att ett servitutsavtal avseende vatten ännu inte förelåg innebär inte att han därmed hade fullgjort sin skyldighet att sammanställa och tillhandahålla köparen en fullständig objektsbeskrivning. Nämnden vill även poängtera att för det fall ett servitutsavtal avseende vatten hade förelegat hade det varit fel att beteckna detta som en last. Genom att på sätt som skett lämna felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen har mäklare X brutit mot 18 § fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning.

Det strider mot god fastighetsmäklarsed att en fastighetsmäklare upprättar en handling som inte överensstämmer med de verkliga förhållandena. I detta fall innehåller köpekontraktet en felaktig uppgift om *Last Avtalsservitut: Vattenbrunn (blivande)*. Den nu aktuella uppgiften får anses ha sin grund i de felaktiga uppgifter som finns redan i objektsbeskrivningen. Mot bakgrund därav får denna anses vara omfattad av ovanstående påföljd.

Tillägg till köpekontrakt

Fastighetsmäklaren ska vidare enligt 19 § fastighetsmäklarlagen verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Bestämmelsen har i huvudsak överförs oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen (Prop. 1983/84:16 s 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till överenskommelser som kan tillfredsställa båda parter. Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att utforma villkor så att inte onödiga tvister om dess tolkning uppstår. När fastighetsmäklaren medverkar vid utformningen av ett villkor har parterna rätt att kräva att det utformas på ett riktigt sätt.

Enligt tillägget ska mäklare X verka för att avtalsservitut innebärande rätt till vatten ur grannens brunn ska tecknas av respektive fastighetsägare senast den 31 december 2008. Om nyssnämnda avtal inte kommer till stånd påtar sig säljaren att bekosta borrhning av brunn och anslutning till befintlig vattenledning.

2011-12-14:3

Tillägget till köpekontraktet är i flera avseenden ofullständigt och otydligt. Fastighetsmäklarnämnden noterar att det exempelvis inte finns någon övre gräns för det belopp som säljaren kan komma att tvingas betala och att ingen tidsgräns för när köparna senast ska ha framställt sina krav finns preciserad. Vidare saknas åtgärder för att säkra köparnas eventuella rätt. Den omständigheten att säljaren har anlitat advokat för att uppnå en förlikning pekar enligt nämndens mening på att tillägget förorsakat i vart fall säljaren problem.

Vad som förevarit i samband med utformningen av tillägget till köpekontrakt är inte utrett i ärendet. Mot denna bakgrund finner Fastighetsmäklarnämnden att det får stanna vid ett påpekande.

Övrigt

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

2011-12-14:4

2011-12-14:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om marknadsföring av objekt, metod vid visning och villkor om handpenning i uppdragsavtal m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat ett antal förhållanden som rör mäklare X i hans egenskap av fastighetsmäklare med anställning på mäklarföretaget A. Nämnden har den 14 september 2010 beslutat att inleda tillsyn mot mäklare X och att denne skulle tillfrågats i tre avseenden.

- Ett objekt har i mäklarföretagets marknadsföring presenterats som sålt med en prisuppgift om 37 500 000 kr. Enligt uppgift var köpeskillingen 27 000 000 kr.
- En bostadsrätt har marknadsförts på mäklarföretagets webbplats med mäklare X som mäklare. I en tidningsartikel där den aktuella förmedlingen kommenterades framstod en oregistrerad person som ansvarig mäklare.
- I en tidningsartikel har mäklare X enligt uppgift uttalat att han inte är främmande för att bjuda in statister till visningar. Mäklare X skulle därför tillfrågas om hur han ser på förhållandet mellan ett sådant förfarande och god fastighetsmäklarsed.

Mäklaren

Mäklare X har genom ombud inkommit med yttranden och sammanfattningsvis anfört följande.

Priset som angavs i annonser avseende sålda objekt var genomgående utgångspriser. Många av företagets kunder vill inte avslöja försäljningspriset. Webbssidan lämnades därför orörd med tillägget ”såld”. Det är inte fråga om något lockpris som kan vilseleda en spekulant. När objektet är sålt ändras priset till försäljningspriset.

Han är ansvarig mäklare för den aktuella bostadsrätten. Uppgiften i artikeln att den oregistrerade personen skulle ha uppdraget är felaktig. Personen som uttalar sig i artikeln är mäklarföretagets grundare och inte medhjälpare i enskilda uppdrag.

Uttalandet i tidningsartikeln om inbjudna spekulanter på visningar utgör inte någon bekräftelse på att han själv eller annan på mäklarföretaget skulle göra någonting sådant. Det var avsett som en kommentar till frågan om vad som skulle kunna förekomma i framtiden i syfte att öka det positiva intrycket vid visningar. Han har inte uttryckt sig på det sätt som anges i artikeln.

2011-12-14:4

Handlingar

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med vissa handlingar som upprättats i samband aktuella förmedlingsuppdrag. Från dessa handlingar har bland annat noterats följande.

I två uppdragsavtal har det angivna utgångspriset bestämts med utgångspunkt från att objekten skulle marknadsföras tillsammans. Uppgift saknas om denna förutsättning för utgångspriset. I samma avtal finns formuleringen *Köparens så kallade handpenning ska alltid bestämmas så att den täcker provisionen.*

Mäklare X som förelagts att inkomma med kompletterande uppgifter har i nu aktuella delar anfört följande.

Priset skulle vara ett gemensamt för de båda lägenheterna eftersom de inte såldes var för sig. Det var olika ägare till objekten. Han valde därför att skriva ut det gemensamma utgångspriset i respektive uppdrag.

Det är fritt för parterna att bestämma handpenningens storlek. En vanlig handpenning är 10 % av köpeskillingen men den kan bestämmas till vilket rimligt belopp som helst som parterna är överens om. Mäklaren riskerar att inte få sin ersättning om handpenningen inte räcker till för det skadestånd som säljaren ska ha och köparen inte betalar mellanskillnaden. Om handpenningen ska täcka provision ska den också täcka hela säljarens kommande skadestånd som t.ex. prissänkning vid en omförsäljning och kostnader för dubbelt boende. Detta eftersom provisionen täcks i sista hand.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Statister vid visning

Uppgifterna i tidningsartikeln om att statister skulle kunna medverka i samband med visningar i fastighetsmäklares förmedlingsuppdrag föranleder Fastighetsmäklarnämnden att framhålla följande.

Det ankommer på en fastighetsmäklare att vid förfrågningar alltid upplysa om god fastighetsmäklarsed, fastighetsmäklarlagen och annan lagstiftning som frågan berör. Därtill ska mäklaren tydligt ta avstånd från förhållanden som inte är förenliga med de krav som ställs på mäklaren när denne utför sitt uppdrag. Det finns anledning att anta att det föreslagna arrangemanget att använda statister vid visningar riskerar att vilseleda spekulanter om efterfrågan på objektet. Det torde därför åligga en mäklare att ta tydligt avstånd från den typen av agerande (jfr 2009-05-27:2 i FMNs årsbok för 2009).

Uppdragsavtalet – handpenning

I de granskade uppdragsavtalen har noterats ett krav på att köparens handpenning alltid ska bestämmas så att den täcker provisionen. Mäklare X har i sitt yttrande lämnat en förklaring till hur han anser att avtalet ska tolkas i denna del.

2011-12-14:4

En fastighetsmäklare har i princip att göra en individuell bedömning och verka för att handpenningen bestäms till ett så stort belopp att det kan anses täcka köparens eventuella skadeståndsskyldighet mot säljaren. Beloppet bör inte vara större men framför allt inte mindre än så (se Magnus Melin Fastighetsmäklarlagen En kommentar, upplaga 2:1, s. 154).

Fastighetsmäklarnämnden anser att det är oklart vad som avses med formuleringen att handpenningen alltid ska bestämmas *så att den täcker provisionen*. Den kan i vart fall medföra en risk för att uppdragsgivaren inte blir medveten om de övriga skadeståndsposter som normalt aktualiseras vid köparens eventuella kontraktsbrott. Med hänsyn till fastighetsmäklarens allmänna omsorgsplikt och kravet på tydlighet i upprättade handlingar bör formuleringen inte användas i uppdragsavtal med konsumenter.

Fastighetsmäklarnämnden låter det stanna vid nu gjorda påpekanden.

Övrigt

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

2011-12-14:5

2011-12-14:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om mäklarens ansvar för uppgifter om säljare i objektsbeskrivning och köpekontrakt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Kritiken går ut på att hon agerat felaktigt då hon i samband med förmedlingen av en fastighet, som skulle säljas på grund av äktenskapsskillnad, medverkat till att före detta maken (anmälaren) registrerats som delägare av fastigheten i syfte att fördela realisationsskatten på båda makarna.

Av utredningen framgår bland annat följande. Anmälaren och hennes före detta make undertecknade den 14 januari 2007 en gemensam ansökan om äktenskapsskillnad. Den 15 januari 2007 undertecknade de båda ett uppdragsavtal med mäklare X avseende försäljning av en fastighet som var deras gemensamma bostad. Före detta maken och anmälaren jämte köparna undertecknade köpekontrakt den 2 februari 2007 och köpebrev den 25 maj 2007 avseende fastigheten.

Ett bodelningsavtal som initialt daterats den 31 januari 2007, vilket senare ändrats till den 23 februari 2007, har upprättats mellan makarna. Av detsamma framgår bland annat följande. *Fastigheten XX skall efter bodelningen ägas till lika delar mellan makarna NN.. Efter bodelning och äktenskapsskillnad äger båda parter lika rätt till vinst vid försäljning av fastigheten och ansvarar var och en för sig för förekommande reavinst och eventuell beskattning. Lån och inteckningar tillhörande fastigheten löses solidariskt vid en eventuell försäljning.*

...
Likaså ansvarar makarna enskilt för sin del av den uppskjutna reavinsten vid försäljningen av fastigheten YY ... Vinstmedel från försäljningen har gått in i fastigheten ovan XX.

S tingsrätt har den 22 februari 2007 beslutat registrera bodelningsavtalet. Inskrivningsmyndigheten har i sin inskrivningsdagbok, avseende den 20 juli 2007, angett att bodelningen skulle dateras efter det att anmälan om bodelning gjordes till tingsrätten. Med anledning härav ändrades datum för bodelning till den 23 februari 2007. Före detta maken gav in bodelningsavtalet med detta datum med begäran om att lagfart skulle beviljas för såväl honom som före detta maken.

Anmälaren har anfört i huvudsak följande

Den 7 februari 2007 kom hennes före detta man hem till henne och krävde att hon skulle underteckna ett bodelningsavtal. Hon undertecknade handlingen i tron att det saknade betydelse då fastigheten redan var såld samt att den då inte kunde fördelas mellan makar. Hon har inte på något sätt bekräftat denna handling varken genom att söka lagfart eller i annan bodelningshandling. Hon har inte deltagit i någon partsgemensam överenskommelse om att fördela ansvaret för fastigheten efter försäljningen.

2011-12-14:5

Hon var inte ägare till fastigheten vid undertecknandet av förmedlingsuppdraget och inte heller vid vare sig tecknandet av köpekontraktet eller köpebrevet. Hon blev lagfaren ägare först den 28 augusti 2007 genom en serie dokument och manövrar från mäklare X och hennes före detta makes sida. Detta framgår av dokumentation från lantmäteriet. Hennes före detta make förbättrade både sin och köparens situation genom att göra henne till en av säljarna. När de nya ägarna skulle söka lagfart upptäcktes att båda makarna felaktigt angavs som säljare på köpebrevet varför de nya ägarna inte kunde få lagfart.

Mäklaren

Hon var på ett s.k. intagsmöte på fastigheten i januari 2007 och gjorde samtidigt en värdering. Paret skulle skiljas och istället köpa var sitt radhus. De konstaterade att maken stod som ensam lagfaren ägare till fastigheten och att enbart han kunde utnyttja uppskovsavdraget. De beslutade därför att göra en bodelning av fastigheten för att även maken skulle kunna utnyttja uppskovsavdraget och ha bättre möjligheter att köpa ett nytt hus. Försäljningen av fastigheten gick mycket bra. De fick dock avvakta några dagar med kontraktskrivningen för att makarna inte skrivit under bodelningsavtalet, vilket gjordes den 31 januari 2007. Köpekontraktet skrevs den 2 februari 2007. Handlingarna avseende äktenskapsskillnad och bodelningsavtal hade de före detta makarna upprättat själva. Hon tror att så skett med hjälp av en jurist. Båda var närvarande vid undertecknandet av förmedlingsuppdraget, köpekontraktet och vid tillträdet.

Övrigt

I objektsbeskrivningen anges att båda makarna är lagfarna ägare till den aktuella fastigheten.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Kontrollskyldigheten

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

I förevarande fall innehåller objektbeskrivningen en felaktig uppgift om vem som är lagfaren ägare till fastigheten. En mäklare kan enkelt inhämta korrekta uppgifter i detta avseende genom kontroll i fastighetsregistret. En sådan kontroll bör således regelmässigt göras i samband med en förmedling.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X, genom att ange felaktig uppgift i objektsbeskrivningen om vem som är lagfaren ägare, agerat i strid med en uttrycklig lagbestämmelse. Förseelsen är inte att betrakta som ringa. Mäklare X skall därför tilldelas varning.

2011-12-14:5

Bodelningsavtalet

I 9 kap. 1 § andra stycket äktenskapsbalken anges följande. *Är makarna ense får de, efter skriftlig anmälan till tingsrätt fördela sin egendom genom bodelning under äktenskapet utan att något mål om äktenskapsskillnad pågår. Anmälan skall registreras hos tingsrätten.*

Det framgår av utredningen att bodelningsavtalet först daterats till den 31 januari 2007 och att köpekontraktet ingåtts mellan parterna den 2 februari 2007. Med anledning härav kan det inte uteslutas att mäklare X tagit del av bodelningsavtalet före det att hon medverkade till upprättande av köpekontraktet. Det är därför inte otvetydigt fastlagt att hon agerat felaktigt när hon upprättat köpekontraktet.

Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder ingen åtgärd.

2011-12-14:6

2011-12-14:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; ifrågasatt förtroenderubbande verksamhet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I Dagens Nyheter uppmärksammades under januari månad 2010 att banken A samarbetar med fastighetsmäklarföretag genom att betala ersättning till företag vars fastighetsmäklare förmedlar bolånekunder till banken A. Artiklarna framhåller förekomsten av liknande upplägg även hos andra kreditinstitut. I artiklarna omnämns elva mäklarföretag som ägs av eller samarbetar med bank eller försäkringsbolag. Av mäklarföretaget As webbplats framgick i februari 2010 att företaget hade ett samarbete med banken B avseende bolån.

En verksamhet som innebär att fastighetsmäklaren uppbär ersättning för förmedling av exempelvis bolån kan vara förtroenderubbande och således förbjuden. I anledning av uppgifterna i tidningsartiklarna beslutade Fastighetsmäklarnämnden att granska två slumpvis utvalda fastighetsmäklare i vart och ett av de elva omnämnda mäklarföretagen.

Såsom anställd på mäklarföretaget A har mäklare X tillfrågats bland annat om hur han arbetar med eventuell förmedling av bolån, vem som är mottagare av den ersättning som i förekommande fall erhålles för förmedlat bolån och om han erhåller någon direkt eller indirekt förmån i anledning av att eventuell ersättning utgår till hans arbetsgivare.

Mäklare X har inkommit med yttrande i ärendet. Han har i huvudsak anfört följande.

Till kunder som saknar lånelöfte erbjuder han kontakt med några av de banker som mäklarföretaget A samarbetar med, t.ex. banken B. Mäklarföretaget A får en ersättning för den värdering som mäklaren gör åt banken B vad avser den fastighet/bostadsrätt som ska utgöra säkerhet för det lån som banken beviljat en köpare efter rekommendation från oss. Han får själv ingen ersättning i ett sådant fall.

Vad gäller samarbete med försäkringsbolag får mäklarföretaget A ett marknadsföringsbidrag. Det är en ersättning för den information om försäkringarna och de kontaktuppgifter som tillhandahålls på bland annat mäklarföretagets hemsida. Vad gäller försäkringar berättar han om vilka möjligheter som finns att teckna en ansvarsförsäkring och vad som krävs för att man ska kunna göra det. Han lämnar även uppgift om vad det kostar.

Han får själv som enskild fastighetsmäklare ingen ersättning i anledning av det marknadsföringsbidrag som kommer företaget till godo. Han får inte heller i övrigt någon ersättning eller annan förmån i anledning av förmedlat lån eller försäkring.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Inledningsvis kan konstateras att mäklarföretaget A inte står under Fastighetsmäklarnämndens tillsyn. Det är därför endast mäklare X som är föremål för nämndens tillsyn i detta ärende.

Vid bedömningen av mäklare Xs agerande har den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämpats, eftersom ärendet gällt uppdrag som ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trätt i kraft.

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

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

De bindningar som uppstått mellan fastighetsmäklare och banker eller finansbolag uppmärksammades redan i förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14 s. 46-47). Det anförs bl.a. att banker och finansbolag, som ägnar sig åt bostadsfinansiering, i betydande omfattning har träffat avtal med mäklare om ersättning för förmedling av lån till köpare eller erbjudit mäklare sådan ersättning och att olika ersättningsformer förekommer. I propositionen anförs att det inte råder något tvivel om att det för en mäklare som har ett eget ekonomiskt intresse av att förmedla en viss kreditgivares lån uppstår betydande trovärdighetsproblem vad gäller förmågan att sköta anförtrodda uppdrag utan att förmedlingsarbetet påverkas av ovidkommande hänsyn. Detta gäller särskilt om den ersättning mäklaren får är hög. Det illustreras på följande sätt. För det första får det anses ligga i mäklarens omsorgsplikt att han, i arbetet med att anvisa köparen en lämplig finansiering av köpet, har att verka för att köparen får låna på bästa möjliga villkor. Den mäklare som får särskild ersättning för att hänvisa köpare till att finansiera fastighetsköpet hos en viss kreditgivare har anledning att räkna med att hans vilja att föreslå andra finansieringsalternativ sätts i fråga. Att en mäklare får särskild ersättning för att förmedla en viss kreditgivares lån måste bedömas stå klart i strid med god fastighetsmäklarsed, anförs det slutligen i propositionen.

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

I nu aktuellt ärende finner Fastighetsmäklarnämnden inledningsvis anledning att erinra om att en fastighetsmäklare kan omfattas av lagen (2005:405) om försäkringsförmedling. De som omfattas av lagen måste få tillstånd att bedriva försäkringsförmedling av Finansinspektionen. En viktig faktor i bedömningen härvid är om fastighetsmäklaren har möjlighet att direkt påverka kunden till att ingå ett visst försäkringsavtal. Tillhandahåller mäklaren enbart ett allmänt informationsmaterial om försäkringsprodukter, exempelvis överlåtelseförsäkringar, från ett eller flera försäkringsföretag torde mäklaren inte anses utöva försäkringsförmedling.

2011-12-14:6

Mot mäklare Xs bestridande är det inte visat att han ägnat sig åt förtroenderubbande verksamhet. Fastighetsmäklarnämnden saknar därmed belägg för att mäklare X har agerat i strid med fastighetsmäklarlagen. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2011-12-14:7

2011-12-14:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; ifrågasatt förmedlingsuppdrag, vilseledande marknadsföring, ifrågasatt marknadsvärdering m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar fastighetsmäklaren Y varning.

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet avseende fastighetsmäklaren X.

Bakgrund

I två anmälningar till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare Y för hur denne har hanterat förmedlingsuppdraget avseende den fastighet som den ena anmälaren kommit att köpa. Vidare har kritik riktats mot mäklare X i fråga om den värdering som han utfört avseende den aktuella fastigheten.

Anmälan

Anmälarna har bland annat uppgift följande.

Säljaren - som hade anlitat mäklaren Y - kontaktade henne i juli 2010 med ett erbjudande om att köpa fastigheten. Köpebrev skrevs hos säljaren den 26 augusti 2010. Senare har hon förstått att det även skulle ha skrivits ett köpekontrakt.

Hon fyllde i en låneansökan till banken A och den 4 oktober meddelade banken att allt var klart. Banktjänstemannen berättade att han skulle söka lagfart åt henne och förklarade samtidigt att säljaren skulle betala lagfarten. Säljaren har hela tiden lämnat beskedet att han haft regelbunden kontakt med mäklare Y och att allt löpt genom denne varför hon utgick från att allt varit i sin ordning. Efter inflyttning upplystes de av en granne att byggnaden delvis var placerad på grannfastigheten och därtill visade det sig att det tillkom kostnader för anslutningsavgift för kommunalt vatten. Säljaren lämnade lugnande besked, han sade att han skulle ordna en ny värdering så att hon skulle kunna söka nya lån. Efter att hon på mäklarföretaget hämtat värderingen som utförts av mäklare X gick hon till banken. Banktjänstemannen reagerade på värderingen och undrade varför hon köpt fastigheten så billigt. Hon fyllde i en låneansökan som banken kom att avslå. Hon kontaktade en annan bank som även den lämnade beskedet att hon inte kunde få ett nytt lån. Hon konstaterade att det var kört och att hon måste sälja. Svårigheterna som hon och hennes sambo råkat i har skett på grund av fel och försummelser från fastighetsmäklarnas sida.

Anmälaren har anfört att mäklare Y har haft ett förmedlingsuppdrag från säljaren eftersom han har marknadsfört objektet på internet och därtill upprättat köpebrevet eller låtit någon annan upprätta det. Han har däremot inte ombesörjt att hon fått den obligatoriska boendekostnadskalkylen eller handlagt bankkontakterna på sedvanligt vis. Därtill har han i strid med sina skyldigheter underlåtit att upprätta köpekontrakt, upplysa om köparens undersökningsplikt, upplysa om att bostadsbyggnaden ligger på grannfastigheten, upplysa om att köparen skulle få anlägga och bekosta infartsväg till och på fastigheten, upprätta likvidavräkning m.m.

2011-12-14:7

Vidare har han marknadsfört objektet med ett pris om 1 695 000 kronor. Det priset avviker från hans egen bedömning av marknadsvärdet, 1 900 000 kronor.

Vidare har anmälaren ifrågasatt det av mäklare X bedömda marknadsvärdet och har anfört att hans värdering av den 10 mars 2011 är behäftad med felaktiga uppgifter avseende bland annat boarea, taxeringsvärde och tillfarts- och infartsväg.

Till anmälan har fogats bland annat köpebrevet som är upprättat på mäklarföretagets dokument samt ett reklamblad, en så kallad "efterlapp", som mäklare Y distribuerat utan att ha inhämtat anmälaren samtycke. På reklambladet är det aktuella bostadshuset avbildat tillsammans med en kortare beskrivning och uppgift om att fastigheten är såld för 1 615 000 kronor. På bladet finns även en bild på mäklare Y bredvid texten "Nyligen har jag sålt en villa i just Ditt område".

Även mäklare Xs marknadsvärdering av den 10 mars 2011 har fogats till anmälan. Marknadsvärdet är angivet till 2 100 000 kronor.

Mäklaren Ys yttrande

Mäklare Y har genom ombud yttrat sig och bland annat anfört följande.

Han har haft ett förmedlingsuppdrag avseende den aktuella fastigheten men framtogs uppdraget före det att affären gjordes upp med anmälaren. Säljaren har själv sålt fastigheten utan att han medverkat till uppgörelsen. Anmälaren är släkt med säljaren vilket förmodligen medfört att köparen känt ett förtroende för säljaren och av honom lämnade uppgifter. Tyvärr har säljaren utan tillstånd använt sig av mäklarföretagets köpebrev. Säljaren bad om att få se hur ett köpebrev skulle kunna se ut. Han tillställde då säljaren genom en wordfil ett mallexemplar där det inte fanns några andra personuppgifter än säljarens.

Den värdering som han gjort av fastigheten den 26 maj 2010 resulterade i en bedömning av marknadsvärdet om 1 900 000 kronor +/- 10%. Då var marknaden god. Sedan uppkom diskussioner i media om det så kallade bolånetaket och innan marknadsföringen kom han överens med säljaren om att utgångspriset skulle sättas i den nedre delen av den värdering som han gjort. I samband med försäljningen av fastigheten har banken inte haft några frågor till honom avseende den av honom gjorda värderingen.

Säljaren besökte hans kontor efter försäljningen för att hämta nyckeln till huset. Mäklarassistenten fick då veta att huset var sålt och assistenten trodde då att efterlappning skulle ske. Den så kallade efterlappen skickades ut i ca 200 exemplar. Han, som i sig är ansvarig för vad assistenten gör, kände själv inte till detta. När tilltaget upptäcktes tog han kontakt med säljaren och meddelade att efterlappning skett av misstag. Säljaren meddelade att detta inte gjorde något för hans del.

Mäklaren Xs yttrande

Mäklare X har genom ombud tillbakavisat anmälarens kritik. Han har därvid anfört bland annat följande.

Han har ett flertal gånger besökt den aktuella fastigheten i samband med mäklare Ys besök. Uppdragsgivaren för den aktuella värderingen var den tidigare ägaren men värderingen hämtades ut av anmälaren själv. Förhandsvärderingen skulle, så vitt han vet, användas av

2011-12-14:7

anmälaren för att få ytterligare lån för iordningsställande av avlopp m.m. När värderingen skedde var fastigheten täckt med ett lager snö. Från säljaren fick han information om att köparens bror höll på att färdigställa tomten med ny infart, murar m.m. Han litade på uppgifterna och gjorde en marknadsvärdering på förhand grundad på erhållna uppgifter och att åtgärderna var genomförda. Anmälaren, som var den person som skulle använda sig av fastighetsvärderingen för att få ytterligare lån var, till skillnad från honom, väl insatt i de faktiska förhållanden som doldes under snön.

I sin värdering har han angivit boarean till 100 kvm. När anmälaren mottog värderingen fick hon även ett utdrag från Lantmäteriet där det framgår att fastigheten är samtaxerad och att ytan på huset uppgår till 65 kvm. Det som framgår av hans värdering är det rätta förhållandet då ytan utökats genom att byggnadens övervåning inretts samt att ett badrum byggts efter den senaste taxeringen. Såvitt känt har anmälaren inte till banken bilagt fastighetsutdraget och har således själv undanhållit information som kunde ha väckt bankens intresse. Därtill synes det märkligt att anmälaren först använder sig av den av honom upprättade marknadsvärderingen för att betinga sig en förmån i form av ytterligare banklån för att därefter inge en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden och kritisera uppgifterna i värderingen.

Övriga handlingar i ärendet

Mäklare Y har inkommit med bland annat kopia av den mall för köpebrev som han översänt till säljaren, det uppdragsavtal som ingåtts med säljaren samt sin skriftliga bekräftelse på uppdragsgivarens uppsägning av uppdragsavtalet. I handlingarna noteras följande.

Köpebrevsmallen innehåller mäklarföretagets logotype och kontaktuppgifter till mäklarföretaget i sidfoten. Initialerna MA är angivna i mallen intill ett löpnummer. Uppgifter om säljaren och aktuell fastighet finns angivna.

I uppdragsavtalet anges att ”Detta uppdrag gäller tillsvidare från 2010-06-03. Uppdraget är förenat med ensamrätt t o m 2010-09-02. Efter ensamrättsperiodens utgång löper uppdraget vidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättsperiod därefter skriftligen avtalats.

Skulle uppdragsgivare under den tid uppdraget är förenat med ensamrätt säga upp eller avbryta uppdraget i förtid utan fastighetsmäklarens medgivande kan detta föranleda ersättningskyldighet för uppdragsgivaren.”

Mäklare Ys bekräftelse på uppdragsgivarens uppsägning av förmedlingsuppdraget är daterad den 20 augusti 2010 och förmedlingsuppdraget förklaras upphöra den 23 augusti 2010. Besked om mäklare Ys eventuella krav på ersättning gentemot uppdragsgivaren saknas.

Särskilt förelagd att redovisa sina ställningstaganden i fråga om uppdragsgivarens uppsägning under ensamrättstiden har mäklare Y anfört att han inte känner till varför säljaren sade upp avtalet om ensamrätt. Han kan tänka sig att det berodde på att säljaren avsåg att sälja fastigheten till en släkting till sin hustru. Han beslutade att acceptera uppsägningen då han tidigare förmedlat ett flertal fastigheter till säljaren och dennes familj. Han har inte begärt eller uppburit någon provision eller annan ersättning till följd av uppsägningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid bedömningen av mäklare Ys och mäklare Xs agerande i är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom kritiken avser omständigheter som är hänförliga till tiden innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Fastighetsmäklaren Y

Reklambladet ("efterlappen")

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

Enligt 1 § lag (1978:800) om namn och bild i reklam får en näringsidkare vid marknadsföring av vara, tjänst eller annan nyttinghet inte använda framställning i vilken annans namn eller bild utnyttjas utan dennes samtycke.

Enligt 10 § i marknadsföringslagen (2008:486) får en näringsidkare vid marknadsföringen inte använda sig av felaktiga påståenden eller andra framställningar som är vilseledande i fråga om näringsidkarens egen eller någon annans näringsverksamhet.

Att inte infordra samtycke (lämpligen skriftligt) från både köpare och säljare om att uppgifter om dem skall användas vid marknadsföring av den egna mäklartjänsten är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed. Av god mäklarsed följer vidare att fastighetsmäklaren har ett ansvar för att marknadsföringen inte blir vilseledande, vilket bland annat innebär att mäklaren skall vinnlägga sig om att använt bildmaterial och beskrivningar återger verkliga förhållanden.

Mäklare Y har inte inhämtat samtycke från vare sig köparen eller säljaren före utdelandet av efterlappar. Vidare har han hänvisat till den aktuella fastighetsöverlåtelsen vid marknadsföring av den egna mäklartjänsten trots att han enligt egen uppgift inte medverkat till den överlåtelsen. Detta står i strid med de bestämmelser som anges ovan och medför att mäklare Y skall varnas för sitt agerande. Vad han anfört om att det inte är han själv som har ombesörjt efterlappningen medför ingen annan bedömning.

Wordfilen

Enligt mäklare Ys egna uppgifter har han till sin uppdragsgivare översänt en mall avseende ett köpebrev. Genom att tillhandahålla den aktuella mallen i form av en wordfil har mäklare Y varit säljaren behjälplig i samband med fastighetsöverlåtelsen. Det köpebrev som senare kommit att upprättas ger intryck av att försäljningen skett som ett led i mäklare Ys mäklarverksamhet. Det kan ifrågasättas om mäklare Y på ett olämpligt sätt låtit mäklarföretagets resurser utnyttjas för att underlätta för säljaren att genomföra fastighetsaffären. Fastighetsmäklarnämnden finner att det mot mäklare Ys bestridande inte kan fastställas att han härvidlag har agerat i strid med god mäklarsed. Med detta låter nämnden saken bero.

Bekräftelse på uppsägning av uppdragsavtalet

Vid en uppsägning från uppdragsgivarens sida åligger det mäklaren att ge denne besked om sin inställning till uppsägningen. Mäklaren skall då också ge uppdragsgivaren besked om vilka krav som ställs eller kan komma att ställas i anledning av uppsägningen. Enligt Fastighetsmäklarnämnden bör mäklaren skriftligen bekräfta mottagandet av uppsägningen och ge besked om sina eventuella krav. Om mäklaren avser att kräva ersättning för den händelse

2011-12-14:7

fastigheten blir såld till någon köpare som mäklaren anser sig ha anvisat skall uppdragsgivaren även få en spekulantlista.

Mäklare Y har skriftligen bekräftat uppdragsgivarens uppsägning. Fastighetsmäklarnämndens uppfattning är att bekräftelsen emellertid även borde ha innehållit ett besked om huruvida mäklare Y ansåg sig ha rätt till provision, särskilt mot bakgrund av att uppsägningen inte synes ha varit avtalsenlig då den skett i förtid under ensamrättstiden. Nämnden stannar vid detta påpekande.

Fastighetsmäklaren X

Vad som framkommit i ärendet föranleder inte någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför avskrivas i denna del.

2011-12-14:8

2011-12-14:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om mäklarens upplysningsplikt m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en bostadsrätt kritiserat mäklare X för att medvetet ha undanhållit uppgifter om en tidigare vattenskada.

Anmälan

Anmälarna har i huvudsak anfört följande.

De skrev köpeavtal på lägenheten den 19 november 2010. Hemkomna från en resa upptäckte de två månader senare att det fanns en vattenläcka i sovrummet. Det var väta från taket ner på väggar, fönsterlister och golv. Vätan och sprickor hade spritt sig över stora delar av taket och golvet. I samband med detta upptäcktes även fukt i vardagsrummets tak och väggar. Skadorna visade sig vara orsakade av att en granne hade påbörjat ett altanbygge ovanför deras lägenhet. Från försommaren 2010 och framåt hade bygget orsakat tre vattenläckor som drabbat deras lägenhet. Ytskiktet i lägenheten hade vid dessa tillfällen återställts av byggfirman som byggt altanen. När anmälarna påtalade de nya skadorna för byggfirman uppgav de att skadorna var på exakt samma ställe som de gamla, det vill säga även de nya skadorna härrörde från byggnationen. Varken under visning, budgivning eller kontraktskrivning hade mäklaren upplyst om de tidigare vattenskadorna.

I februari 2011 tog de kontakt med mäklare X och ifrågasatte varför de inte upplysts om förhållandena i lägenheten. Hon bekräftade att hon inte informerat dem och att hon känt till i vart fall den senaste vattenläckan. Mäklaren ändrade sig sedan och uppgav att hon informerat om vattenläckan muntligen på visningarna. De tog då kontakt med de andra budgivarna som fanns på budgivningslistan som de fått i samband med förvärvet av lägenheten. Samtliga budgivare svarade att de inte fått information om skador, vattenläckor eller reparationer. De tog även kontakt med säljaren/den tidigare ägaren som uppgav att hon informerat mäklare X om två vattenläckor och skador. Säljaren hade även frågat henne om en presumtiv köpare skulle informeras. Mäklare X hade då svarat klart och definitivt att så gör man inte. Det finns ingen anledning att informera om det som redan är åtgärdat.

Budgivningen skedde i ljuset av att lägenheten inte tidigare hade varit vattenskadad och att det inte fanns skäl till att förutse nya skador. Varken de eller andra spekulanter hade en rimlig chans att bedöma lägenhetens marknadsvärde på grund av att mäklare X brustit i sin upplysningsplikt.

Handlingar i ärendet

Till anmälan har fogats bland annat en kopia av det depositionsavtal som upprättats i anslutning till köpeavtalet. Fastighetsmäklarnämnden har noterat att mäklarens underskrift saknas på depositionsavtalet.

2011-12-14:8

Förelagd att redovisa vilka åtgärder mäklare X vidtagit i syfte att uppnå kundkännedom har hon inkommit med kopia av de handlingar som använts vid identitetskontrollen avseende både köpare och säljare. Fastighetsmäklarnämnden har noterat att dokumentationen av den genomförda identitetskontrollen avseende köparna är undertecknad av mäklare X och daterad den 19 november 2010, samma dag som kontraktskrivningen ägde rum.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har genom ombud avgett yttrande i ärendet och i huvudsak anfört följande.

Hon vitsordar att anmälarna inte informerats om de vattenskador som drabbat den aktuella lägenheten. Emellertid fanns ingen anledning att misstänka att skadorna inte avhjälpes på ett fackmannamässigt sätt eftersom den entreprenör som förorsakat skadorna tagit på sig ansvaret för skadorna och avhjälpit dessa. Att lägenheten återigen vattenskadades efter tillträdet är visserligen beklagligt men det fanns inga indikationer på att det fanns risk för nya vattenskador.

Vidare vitsordar hon att depositionsavtalet saknar hennes underskrift. Detta beror dock på omständigheter som legat utanför hennes kontroll. Inför kontraktskrivningen drabbades hon av en medicinsk komplikation som medförde att hon var i behov av sjukhusvård. Hon kunde därför inte närvara vid kontraktskrivningen. Trots att hon under sjukhusvistelsen var i synnerligen dåligt skick var hon angelägen om att försöka ta tillvara parternas intresse varför hon kontaktade kontoret som ordnade så att en annan mäklare fick sköta kontraktskrivningen. Även identitetskontrollen avseende köparna är utförd av en annan mäklare och mäklare X har sedan undertecknat handlingarna i efterhand.

Hon bestrider att hon åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Vattenskadorna

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

Enligt 16 § samma lag skall fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall 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. 1983/84:16 [rättat] s. 14 och 37).

Det är ostridigt att mäklare 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 entreprenören som förorsakat skadorna har avhjälpt skadorna. Det har inte varit mäklare Xs uppgift att avgöra om anmälarna bort få ta del av uppgiften eller inte. Hon borde i stället ha insett vikten av att denna information tydligt presenterades för intresserade spekulanter. Genom att underlåta att lämna adekvata upplysningar om den aktuella lägenheten har mäklare X åsidosatt sina skyldigheter enligt 16 § fastighetsmäklarlagen. För detta skall hon meddelas varning.

Depositionsavtalet

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

Enligt Fastighetsmäklarnämndens praxis är överenskommelse om deposition ett avtal som skall bekräftas av köparen, säljaren och mäklaren genom underskrift. Mäklare X har medgivit att depositionsavtalet inte undertecknats av henne. Genom att underlåta att underteckna depositionsavtalet har mäklare X agerat i strid med god mäklarsed. Nämnden finner dock med hänsyn till omständigheterna att förseelsen kan betraktas som ringa och påföljd underlåtas i denna del.

Kundkännedom

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

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

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

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

Det är ett grundläggande krav att de handlingar mäklaren upprättar i ett förmedlingsuppdrag är korrekta. Fastighetsmäklarnämnden kan konstatera att det upprättade dokumentet avseende genomförd identitetskontroll gällande köparna inte stämmer överens med verkliga förhållanden. Enligt mäklare Xs egen uppgift har hon inte utfört någon identitetskontroll den 19 november 2010 så som det anges i dokumentet. Förfarandet strider mot god fastighetsmäklarsed. Mot bakgrund av omständigheterna finner nämnden att förseelsen med viss tvekan kan anses som ringa och påföljd underlåtas i denna del.

2011-12-14:9

2011-12-14:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om redovisning av bud

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har bland annat uppgivit att mäklaren sa att hon inte tänkte redovisa hans bud eftersom det verkade oseriöst.

Anmälan

Anmälaren har uppgivit bland annat följande.

Han och hans fru bjöd på ett hus. Mäklaren sa att hon inte tänkte redovisa budet eftersom hon tyckte det verkade oseriöst. De la ett bud på 600 000 kr under utgångsbud (5 300 000 kr) på ett hus de tyckte var värt just det. Mäklare X redovisade inte budet på hemsidan. Idag ringde hon och berättade att hon fått in ett nytt bud på utgångspris och frågade om vi ville lägga mer bud. Vi sa dock att vi har lagt det bud vi tyckte huset var värt. Mitt bud var det jag ville ge och vi blev förolämpade av hennes beteende.

Till anmälan var internetmarknadsföringen fogad. Av denna framgår under rubriken Övrigt följande.

”Vi tillämpar s.k. öppen budgivning. Detta innebär att alla kan få information om vilka bud som inkommit. Säljarna har fri provningsrätt. Detta innebär att säljaren avgör när, hur, till vem samt för vilket pris säljaren säljer. Samtliga som deltar i budgivningen accepterar att fastighetsmäklare lämnar ut budgivarnas namn och telefonnummer samt information om de bud som inkommer till den som köper bostaden.”

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande.

Anmälaren gav ett bud på 5 300 000 kr. Hon berättade då att hon inte lägger ut budet på nätet utan säljarens medgivande eftersom budet var 695 000 kr under utgångspriset. Teoretiskt kan en kund ge 1 kr som bud. Självklart framförde hon budet till säljaren. Bud under utgångspris har inte varit intressant för säljaren.

Särskilt förelagd om att redogöra för hur hon tillämpar *öppen budgivning* och på vilken grund samtycke krävs för publikationen av budet har mäklare X anfört följande.

Budgivningen genomfördes enligt den s.k. öppna modellen. Inga bud undanhölls någon spekulant. Vem som helst kunde när som helst kontakta henne och få reda på vilka bud som lämnats, inklusive anmälarens bud, och hon framförde löpande vilka bud som inkommit. Samtliga bud framfördes till säljaren.

I deras budgivningsmodell finns ingen rätt för budgivare att kräva att deras lagda bud skall publiceras på vår hemsida. Om bud ska publiceras på hemsidan är det upp till säljaren att avgöra. I avsaknad av åberopbar lagreglering anges som grund, för säljarens rätt att så avgöra, Fastighetsmäklarnämndens faktablad Budgivning vid försäljning av fastigheter, tomträtter och bostadsrätter som förmedlas av fastighetsmäklare, avsnitt, säljaren bestämmer över budgivningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omstorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Budgivningen är inte reglerad i lag. Till dess köpekontrakt är undertecknat mellan köpare och säljare måste en fastighetsmäklare vidarebefordra samtliga bud som kommer in till säljaren. Mäklaren har därtill en skyldighet att noggrant notera de bud som inkommit.

Mäklare X har anfört hon har vidarebefordrat anmälarens bud till säljaren. Till sitt yttrande har hon fogat budgivningslistan.

Kritik har riktats mot mäklare X för att hon inte publicerat anmälarens bud på internet. Mäklare X har anfört att samtliga spekulanter har kunnat kontakta henne och erhålla uppgift om vilka bud som lämnats. Det finns enligt henne inte någon rätt för en budgivare att kräva att deras lagda bud skall publiceras på hemsidan utan det är upp till säljaren att avgöra huruvida buden skall publiceras.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att ett utelämnande av vissa särskilda bud från publicering på mäklarens webbplats kan framstå som vilseledande för spekulanter på objektet. Det finns ingen generell skyldighet för mäklaren att presentera budgivningen på internet men om så görs ska alla bud publiceras. För det fall samtliga bud av någon anledning inte publiceras skall det framgå av den information som lämnas eftersom mäklaren har ett ansvar att tillse att budgivare inte vilseleds i budgivningsprocessen.

Enär mäklare X inte agerat enligt ovan har hon brutit mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen är inte att anse som ringa. Mäklare X ska därför tilldelas varning.

Tre ledamöter är skiljaktiga vad avser påföljd och anför att förseelsen kan anses som ringa och påföljd underlåtas.

2011-12-14:10

2011-12-14:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om lockpris

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har uppfattningen att mäklare X använt sig av s.k. lockpris vid marknadsföringen av en bostadsrätt.

Anmälan

Anmälaren har uppgivit bland annat följande.

Vi budade på en lägenhet. Utgångspriset var 1 290 000 kr och det var vi och en till som budade. Efter lite budande lade vi 1 415 000 kr men sedan den andra budgivaren lagt 1 425 000 kr hoppade vi av. Efter ett antal dagar ringde mäklaren och berättade att den andra budgivaren hoppat av och erbjöd istället oss att köpa till den andra budgivarens sista bud 1 425 000 kr. Vi svarade med ett motbud på 1 325 000, vilket säljarna sade nej till. Vi höjde då till 1 335 000 kr vilket också tillbakavisades av säljaren.

Nu några veckor senare har lägenheten kommit ut till försäljning igen. Denna gång är utgångspriset 995 000 kr. Vår bestämda uppfattning är att detta är ett lockpris.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och anfört följande.

Hon visade den 1 maj 2011 för första gången 2:an på 69 kvm. Utgångspriset var 1 290 000 kr/bud och lägenheten hade en relativt hög månadsavgift. När de visade den första gången så hade de ett relativt högt utgångspris eftersom det inte sålts så många objekt omkring den aktuella adressen.

När hon var där första gången trodde hon att slutpriset skulle hamna omkring 1 200 000 kr +/- 150 000 kr. När hon visade lägenheten för första gången kom bara 5-6 spekulanter med det blev ändå två damer som i slutändan då gav bud. En av budgivarna stannade vid 1 415 000 kr sedan en annan vunnit budgivningen på 1 425 000 kr. Hon skulle skriva kontrakt på fredagen men sköt upp det till måndagen och på måndagen ville hon skjuta upp kontraktskrivningen till onsdagen. På onsdagen framkom att hon hade fått kalla fötter och ville fundera ytterligare.

Hon ringde då budgivare 2 och undrade om de fortfarande var intresserade på samma nivå. Budgivare 2 ville inte heller stå fast vid sitt slutbud. När hon försökte få budgivaren att stå fast vid sitt bud svarade de ”att det kan mina säljare bara glömma”.

Hon gick sedan ut med ny visning ca en månad senare men då med ett lägre utgångspris enligt hennes säljares önskemål, d.v.s. 995 000 kr/bud. Anledningen till detta var att förra visningen bara tilldrog sig 5-6 spekulanter och att marknaden dessvärre hade försämrats. Bankerna hade

2011-12-14:10

generellt blivit mycket hårdare mot de som säljer eftersom de som säljare måste ha ett köpekontrakt på sitt eget boende innan man tillträder sitt nya. Hennes säljare hade redan ett nytt boende så de var tvungna att få sin lägenhet såld.

Särskilt förelagd om till vilket belopp hon bedömde marknadsvärdet på bostadsrätten vid tidpunkten för den andra visningsomgången har mäklare X anfört bland annat följande.

När hon visade bostadsrätten den andra visningsomgången så bedömde hon att slutpriset troligen även denna gång skulle hamna på 1 200 000 kr +/- 150 000 kr. Bostadsrätten såldes sedan i slutändan för ett högre slutpris än hennes värdering och anledningen till varför de sänkte priset var att bankerna hade skärpt sina utlåningskrav.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

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

Mäklarens ansvar för att marknadsföringen inte blir vilseledande omfattar även den prisuppgift som mäklaren anger avseende ett objekt. I förevarande fall har mäklare X marknadsfört en bostadsrätt med ett utgångspris om 1 290 000 kronor. Två budgivare har därefter förklarat sig beredda att betala ca 1 400 000 kronor för lägenheten. Någon överlåtelse kom emellertid inte till stånd. En tid därefter marknadsför mäklare X återigen bostadsrätten, nu med utgångspris 995 000 kr.

Mäklare X har själv anfört att hon, även vid den andra visningsomgången, bedömt marknadsvärdet till 1 200 000 +/- 150 000 kronor. Genom att marknadsföra den aktuella bostadsrätten till ett utgångspris – 995 000 kr – som underskridit inte bara vad som några veckor tidigare kunnat erhållas för objektet utan även det av henne bedömda marknadsvärdet har mäklare X handlat i strid med god fastighetsmäklarsed och för det skall hon varnas.

2011-12-14:11

2011-12-14:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om identitetskontroll

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälarna har bland annat uppgivit att mäklare X inte lämnat tillbaka deras nycklar och husritningar samt inte tillställt dem en spekulantlista efter uppsägning av uppdraget.

Anmälan

Anmälarna har bland annat uppgivit följande.

Vi skrev kontrakt med mäklare X för försäljning av vårt hus. Vi fick en köpare men på grund av mäklare Xs bristande intresse och engagemang samt en felaktig besiktning upphävdes köpet.

Vårt kontrakt med honom gick ut den 1 juni 2011. Mer än tio dagar innan, den 17 maj 2011, sade vi upp kontraktet. Den 13 juni 2011 hade vi förgäves kontaktat honom tre gånger per mail och besökt kontoret några gånger. Han hade nämligen inte lämnat tillbaka deras husnycklar, ritningar och den spekulantlista som deras nya mäklare behövde.

Enligt köpekontraktet skulle vi få en skriftlig upphävning av köpet och mäklaren ha en kopia. Allt vi fick var ett inskannat dokument på sista ångerdagen från mäklare X utan någon som helst kommentar. Han hörde inte av sig på något sätt.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och anført bland annat följande.

Husnycklar och ritningar skulle hämtas av säljaren på vårt kontor. Är lämnade till ny mäklare som jobbar 100 m från vårt kontor. Bekräftelse på uppsägning av mäklaravtalet är skickat brevledes den 20 maj 2011. Inga ersättningsanspråk finns från deras sida gentemot säljaren.

Återgång av köpet är mailat och en s.k. öppen besiktningsparagraf användes i avtalet.

Särskilt förelagd att inkomma med handlingar som han upprättat och noteringar han har gjort för att uppnå kundkännedom har mäklare X anført följande.

Kundkännedom är endast köparen som hade klart lånelöfte hos bank. Han har personligen kontrollerat säljarnas identitet i samband med att uppdraget påbörjades. Detta har gjorts genom att ta del av säljarnas id-handlingar. Han har dock inte tagit kopior på handlingarna ifråga eller noterat handlingarnas nummer för arkivering. Han anser dock att detta förhållande inte är av sådan art att det skall ligga till grund för att rikta kritik mot honom eller meddela sanktion.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

I kravet på god fastighetsmäklarsed ingår att mäklarens skall agera professionellt och affärsmässigt gentemot sina kunder. I detta ingår bland annat att vara tillgänglig och engagerad för sitt uppdrag. Vad som framkommit om mäklare Xs hantering av uppdraget ger anledning att ifrågasätta huruvida han agerat professionellt och affärsmässigt men eftersom ett förhållande måste vara otvetydigt fastlagt för att kunna läggas mäklaren till last lämnar nämnden hanteringen av ärendet och prövar istället hur mäklare X hanterat sina skyldigheter enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen).

Kundkännedom

Enligt 2 kap. 2 § penningtvättslagen skall fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

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

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

I 4 kap. 1 § sista stycket Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 2009:1) anges att fastighetsmäklaren alltid ska bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll.

Mäklare X har varken kopierat några identitetshandlingar avseende säljarna och köparen eller bevarat kopior av desamma. Inte heller har notering om datum för genomförd id-kontroll gjorts. Härigenom har mäklare X agerat i strid med en uttrycklig bestämmelse i Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter. Förseelsen är varningsgrundande.

2011-12-14:12

2011-12-14:12

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om kontraktsvillkor

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har uppgivit bland annat att mäklare X åsidosatt sina skyldigheter som mäklare såväl vid upprättandet och genomgången av köpekontraktet inklusive besiktningssklausulen som vid köparnas efterföljande återgångsbegäran.

Anmälan

Anmälaren har uppgivit bland annat följande.

Köparna var intressenter på en fastighet. Köparna la ett bud på fastigheten vilket godtogs av säljarna. Köparna klargjorde att de ville genomföra en fördjupad teknisk undersökning. Mäklaren förklarade då att det var nödvändigt att skriva ett avtal för att reservera huset. Köparna, säljaren och mäklare träffades hos mäklaren för att skriva på ett vad mäklaren i förväg benämnde som föravtal. Skälet till avtalets upprättande och undertecknande var att säljarna ville förvissa sig om att köparna ville fullgöra köpet under förutsättning att det vid den fördjupade undersökningen inte uppdagades några fel av större omfattning. Det avtal som undertecknades visade sig vara köpekontraktet.

Den fördjupade besiktningen avsåg att ytterligare undersöka tre kritiska punkter i det protokoll från 2008 som köparna fått ta del av. Mäklarens hade åtagit sig att formulera ett avtal innehållande en ventil avseende utfallet av en sådan fördjupad besiktning. Tid för den fördjupade besiktning angavs till onsdagen den 19 maj. När parterna vid avtalsgenomgången kom till besiktningssklausulen i avtalets 16 § 4 st. var kl. ca 23.00. Köparna var då mycket trötta och mäklaren påpekade varken det i 16 § 7 st. stadgade datum, vid vilket återgång senast skulle begäras, eller det faktum att begäran om återgång skulle vara skriftlig. Beloppsgränsen 100 000 kr för åtgärdande av fel påtalades och uppgavs av mäklaren som gängse i branschen.

Den 19 maj möttes säljaren, köparna, mäklaren och besiktningsmannen för besiktning. Vid besiktningen upptäcktes fuktproblem. Samtliga närvarande bedömde att åtgärdskostnaden skulle överstiga 100 000 kr. Köparna påtalade till säljaren och mäklaren att de inte vill köpa huset för det fall felen överstiger 100 000 kr. På mäklarens initiativ träffades parterna därefter på mäklarens kontor. Säljaren uttryckte bl.a. att han varit medveten om bristerna som påtalats vid besiktningen. Slutligen beslutades att de skulle höras dagen därpå, den 20 maj, via telefonkonferens där mäklaren skulle vara kontaktperson. Den 20 maj tog köparna del av det skriftliga besiktningsprotokollet och blev då säkra på att de inte ville ha huset. I enlighet med ingången överenskommelse sökte köparna ringa mäklaren som inte var nåbar. Först den 21 maj fick de kontakt med mäklaren och meddelade att de inte vill köpa huset. Mäklaren svarade då att ”det inte är så enkelt”.

2011-12-14:12

Efter mäklarens kommentar lusläste köparna köpekontraktet och insåg att de enligt kontraktet måste begära återgång skriftligen senast den 20 maj. De upptäckte dessutom att åtgärdskostnaden skulle värderas av sakkunnig. Köparna lyckades få kontakt med en snickare som preliminärt uppskattade åtgärdskostnaden till ca 300 000 kr. Med detta besked begärde köparna skriftligen köpets återgång. Den 23 maj hölls en trepartskonferens där mäklaren påtalade att "saken" nu var mellan köpare och säljare. Parterna kom överens om att säljaren skulle återkomma efterföljande dag.

Först den 25 maj fick köparna en e-post från mäklaren. Mäklaren underrättade om att snickare hade varit på plats och producerat en offert avseende felens åtgärdande. Säljaren skulle återkomma med besked om eventuellt åtgärdande. Först den 28 maj fick köparna besked från mäklaren om att säljaren fortfarande gick igenom offerten och skulle återkomma senare. Köparna fick intryck av att mäklaren och säljaren tycktes anse att köpet stod fast, att säljaren har rätt att åtgärda felen och att mäklaren endast representerade säljaren. De kontaktade därför juridiskt ombud.

Ombudet begärde återigen återgång av köpet. Säljaren accepterade inte köparnas begäran. Sedermera förliktes parterna genom att de delade på inbetald handpenning med avdrag för mäklarens provisionsersättning.

Till anmälan var köpekontraktet fogat. § 16 Övriga villkor och bestämmelser har följande lydelse.

Köparnas upptagande av nya lån för detta köps genomförande utgör inte något särskilt villkor i detta avtal då köparna erhållit bindande lånelöfte.

Köparna har fått uppgift om fastighetens energiförbrukning.

Köparna är informerade om att golvbrunnarna i badrummet på entréplan måste göras om. Åtgärden innebär byte av golvbrunnar, spackla upp nytt fall, byte av golvklinkers samt byte av första radens kakel på väggen. Säljaren skall tillse, bekosta och ansvara för att detta blir utfört av fackmän skyndsamt, dock senast 2010-09-01.

Köparna har tagit del av besiktningsprotokoll företaget A daterat 2008-10-27. Detta protokoll har köparna läst och godkänt. Köparna har valt att inte besiktiga fastigheten. Köparna har däremot rätt att efter köpet låta genomföra fortsatt teknisk utredning avseende ovanstående protokolls föreslagna punkter. Om det vid sådan fortsatt teknisk utredning framkommer nya fel vars sammanlagda åtgärdandekostnad uppgår till minst 100 000 kr, äger köparen rätt att begära köpets återgång.

Fortsatt teknisk utredning skall utföras av sakkunnig besiktningsman. Parterna förbinder sig att acceptera besiktningsmannens åsikt om vad som utgör fel.

Kostnaden för åtgärdande av fel skall, för det fall besiktningsmannen inte åtar sig att uttala sig härom, bestämmas med ledning av offert som skall inhämtas från etablerat fackföretag. Parterna förbinder sig att acceptera detta företags åsikt om kostnaderna för åtgärdande av fel.

2011-12-14:12

Begäran om återgång skall framställas skriftligen till säljaren senast den 2010-05-20, varvid erlagd handpenning skall återbäras till köparen utan skadeståndsanspråk från någondera parten. Handläggande mäklare skall tillställas kopia av brevet med begäran av återgång. Krävs ingrepp i fastigheten, krävs säljarens godkännande för att ingrepp skall få ske. Vill säljaren inte godkänna ingreppet, har köparen alltid rätt att begära köpets återgång. För det fall ingrepp sker och köparen kräver köpets återgång, skall han ersätta säljaren för eventuell kostnad för återställande av ingreppet.

Även om fel uppdagas som avses i första stycket ovan, äger köparen dock inte rätt att kräva köpets återgång för det fall säljaren skriftligen åtar sig att fackmannamässigt låta avhjälpa felet. Ett sådant åtagande skall ske skriftligen till köparen med kännedomskopia till fastighetsmäklaren senast (1) dagar efter det att köparen begärt köpets återgång. Avhjälpan skall i sådant fall ske senast den (2010-06-11) och utfört arbete skall godkännas av sakkunnig besiktningsman. Sker inte detta äger köparen rätt att kräva köpets återgång, alternativt kräva att säljaren låter avhjälpa kvarstående fel så att arbetet kan godkännas av nämnda besiktningsman. Parterna förbinder sig att acceptera besiktningsmannens åsikt om vad som skall anses utgöra fel i utfört arbete.

Om köpets fullföljs är parterna överens om att fel som framkommer vid besiktning samt förhållanden som påtalas i den sk riskanalysen ej kan utgöra sk dolda fel enligt jordabalkens regler.

Mäklaren

Mäklare X har genom ombud anfört bland annat följande.

Han har på sedvanligt sätt gått igenom avtalet med parterna. Det framgår för övrigt av anmälan att så skett. I anmälan anges att innehållet i besiktningssklausulen inte överensstämmer med köparens uttryckliga vilja, detta då den gav säljarna möjlighet att åtgärda påtalade fel. Köparna gav emellertid inte uttryck för någon vilja i denna del som avvek från den av honom föreslagna klausulen. Det kan också konstateras att köparna de facto undertecknade köpekontraktet med den aktuella besiktningssklausulen.

Som framgår av anmälan avsåg besiktningen endast tre specifika punkter i ett tidigare upprättat besiktningsprotokoll och tidsfristen var satt i enlighet med parternas önskemål. Besiktning var redan beställd och allt var förberett, därav den relativt snävt satta tidgränsen. Som framgår av anmälan hade köparna också utlåtande och prisuppskattning klart per den 20 maj. Att de sedan inte uppmärksammade att begäran om återgång skulle ske skriftligen till säljaren kan han inte lastas för. I anmälan anges, eller åtminstone antyds, att det skulle ha funnits en överenskommelse med innehåll att begäran om återgång skulle ställas till honom. Någon sådan överenskommelse fanns dock inte.

Vad gäller regleringen avseende golvbrunnarna informerade han parterna om möjligheten att i stället bestämma ett lämpligt prisavdrag, men eftersom de rådde osäkerhet om åtgärdskostnaden ville köparna att säljarna skulle åtgärda felet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 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.

Bestämmelsen har i huvudsak överförs oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till lagen (prop. 1983/84:16 s 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Mäklaren bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter. Det åligger mäklaren att klargöra köpevillkorets innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandlingen. När en fastighetsmäklare medverkar vid kontraktskrivning har parterna rätt att kräva att kontraktet utformas på ett riktigt sätt. Syftet med ett skriftligt avtal är att dokumentera vad som är avtalat och på det sättet förebygga konflikter mellan parterna. I de fall besiktning av fastigheten sker efter överlåtelsen åligger det mäklaren dels att medverka till en återgångsklausul som är tydligt formulerad och som kan tillfredsställa båda parter, dels att noga klargöra innebörden för parterna. En klausul skall utformas på ett så tydligt sätt så att den är vägledande för parterna.

Klausulen i § 16 i köpekontraktet är omfattande och komplicerad i sin konstruktion. I klausulen regleras fyra separata förhållanden. Bland annat framgår att golvbrunnarna på entréplanet skulle åtgärdas av säljaren senast ca två månader efter köparens tillträde. Därtill är köparnas rätt att begära återgång begränsad till såväl en åtgärdskostnad om 100 000 kr som av åtgärdsåtagande från säljaren. Mäklare X har anfört att han informerade parterna om klausulens innebörd. Mäklare X har vad avser avhjälpande efter tillträde vidare anfört att han informerade parterna om möjligheten att i stället bestämma ett lämpligt prisavdrag, men eftersom de rådde osäkerhet om åtgärdskostnaden ville köparna att säljarna skulle åtgärda felet.

Fastighetsmäklarnämnden finner att en, såsom i förevarande fall, svårtydd och komplicerad klausul med begränsningar av köparens rätt att begära återgång med hänvisning till åtgärds-kostnad samt säljares åtgärdsåtagande efter tillträdet väsentligen ökar risken för tvist mellan parterna.

Av utredningen framgår vidare att köpekontraktet undertecknades den 12 maj 2010 och att det redan då var klart att besiktning skulle ske den 19 maj 2010. Den i besiktningssklausulen stadfästa fristen för köparens skriftliga begäran om återgång sattes till den 20 maj 2010.

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att köparen skall ges tillräcklig tid att utföra besiktning och tillgodogöra sig resultatet av besiktningssutlåandet. I förevarande fall är tidfristen för köparens begäran om återgång satt till 8 dagar efter kontraktskrivningen. Emellertid var besiktningen redan vid kontraktskrivningen beställd till den 19 maj 2010, alltså en dag innan köparen hade att begära återgång. Mäklare X har anfört att tidsfristen var satt i enlighet med parternas önskemål. Fastighetsmäklaren har dock ett självständigt ansvar för att klausulen kan fungera i praktiken.

2011-12-14:12

Mot bakgrund av att köparna svårligen, även om de fick besiktningsutlåtandet den 20 maj 2010, kunnat tillgodogöra sig innehållet och skriftligen begära återgång samma dag finner Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X medverkat till en besiktningsklausul, som är oklar i sin utformning och saknar förutsättningar att fungera i praktiken. Detta är varningsgrundande.

2011-12-14:13

2011-12-14:13

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om felaktig boarea m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har bland annat gjort gällande att mäklare X angivit en felaktig uppgift om boarea.

Anmälan

Anmälaren har sammanfattningsvis uppgivit följande.

Han fick del av ett försäljningsprospekt vid en öppen visning den 10 april 2011. Uppgiften om boarea angavs till 277 kvm och biarea 84 kvm, uppgift enligt säljaren. Uppvärmningskostnaden beräknades till 30 000 kr per år och radonhalten uppgick till under 40 bq/m.

Sammanträffande med mäklaren ägde rum den 12 april 2011 varvid kontrakt upprättades med tillträdesdag den 2011-08-01. Mäklaren frågade om han kunde acceptera priset 7 800 000 kr utan budgivning vilket han godtog.

Under eftermiddagen ringde mäklaren och meddelade att en ny spekulant lämnat ett högre bud varvid han höjde ytterligare 25 000 kr. Mäklaren förklarade därtill att det skulle vara till fördel för honom om han avstod från besiktning vilket den nya budgivaren önskade genomföra inom några dagar. Mäklaren önskade rådgöra med säljaren och han uppmanades att komma till mäklarens kontor den 13 april för besked. Mäklaren upprättade ett nytt kontrakt med högre pris, annan tillträdesdag och han uppmanades att tillse att den nya handpenningen fanns på hennes klientmedelskonto den 14 april. Möte bokades till den 15 april för kontraktsskrivning.

Han återkom på utsatt tid varvid kontrakt undertecknades av honom och mäklaren. Mäklaren uppgav att han skulle få nycklar för påseende och planering, men först till helgen. När han återkom till mäklaren efterföljande måndag i nyckelfrågan fick han veta att mäklaren åkt till Cypern och väntades åter om en vecka. Han mailade mäklaren med samma önskemål och fick ett positivt besked den 24/4. När mäklaren återkom från Cypern den 26/4 mailade hon och meddelade att säljaren vägrar låna honom nycklar för önskad planering men att tillträdet kan tidigareläggas.

Efter att han kontaktat ett försäkringsbolag uppgav försäkringsbolaget A att boytan var 180 kvm och inte 277 kvm som uppgavs i prospektet. Samtal med mäklaren utmynnade i att han självklart skulle få kompensation samt att hon själv avsåg att kontrollera ytans storlek. Hon ordnade en areamätning som visade en helt annan yta än det som presenterades i prospektet.

Vid kontraktsskrivning bad mäklaren att återfå det första köpekontraktet och erbjöd sig att även ändra det nya kontraktet till den nya boytan. Hon uppgav även att hela köpesumman täckt befintliga lån och att säljaren endast disponerade 6 000 kr därefter. Händelseförloppet

2011-12-14:13

bevittnas av en vän till honom. Då säljaren inte någon gång varit närvarande har han varit helt utlämnad till mäklarens godtycke. Någon instruktion beträffande husets skötsel samt nycklar till olika viktiga komponenter har inte stått att få. Låsta fönster har fått öppnas genom låsmed. Brister i skötselinformation har medfört att olika hantverkare anlitas för uppgifter som annars lämnas av säljaren. Den 4 maj anlidade han en egen besiktningsman för en okulärsiktning av fastigheten. Han var synnerligen tveksam till uppgiften om radonmätning vilken uppgavs till 40 bq. På senare förfrågan uppger mäklaren att hon har glömt en siffra i prospektet. Trots mäklarens utökade fullmakt från säljaren har mäklaren undandragit sig att ombesörja bortforslande av ett solarium.

Enligt mäklarens mätning kan inglasad balkong och fönsterlöst rum i källaren räknas som boarea.

Sammanfattningsvis ifrågasätts huruvida det inte är mäklarens uppgift att noga kontrollera och tillse att de uppgifter som lämnas i prospektet och i övriga handlingar överensstämmer med verkligheten. Mäklare har hela tiden hävdad att kompensation kan påräknas för de fel och brister som påvisas så snart köpet är klart.

I en till anmälan kompletterande skrivelse har anmälaren uppgivit bland annat följande.

Efter samtal med en granne framkom att de båda husen installerade bergvärme under december 2000. Uppgiften i objektsbeskrivningen om att installationen skedde 2011 är således felaktig.

I objektsbeskrivningen uppger mäklaren att till fastigheten hörande andelar ger en avkastning år 2009 om 6825 kr. Förfrågan till mäklaren om avkastningen har besvarats med tystnad.

Den ansvarige mäklaren söker befria sig genom texten att uppgiften kommer från säljaren och kontrolleras endast av mäklare om anledning finns. Med hänsyn till mäklarens goda kännedom om området måste det framstå som anmärkningsvärt att sådan kontroll underlåtit. Med facit i handen utvisas en differens på hela 97 kvm till köparens nackdel.

Mäklaren

Mäklare X har, genom ombud, bland annat anfört följande.

Prospektets uppgift om aktuellt objekts boarea är lämnad av säljaren. Vid tidpunkten var säljarens uppgift ingenting som bedömdes som annat än rimliga. Efter kontraktskrivning har frågan om objektets redovisade boarea varit föremål för diskussion mellan anmälaren och säljaren. I anslutning härtill beställdes även en mätning av objektet från företaget A. Resultatet av mätningen gav vid handen att boarea rätteligen uppgick till 219 kvm med en biarea om 126 kvm. Anledningen till differensen stod att finna i att objektets nedre plan var ett s.k. souterrainplan där säljaren anlagt en rabatt och därvid fyllt upp marken 15-30 cm i anslutning till huskroppen varvid boarean enligt gängse mätmetoder kommit att minska. En diskussion om avvikelserna och eventuell ersättning härför har förts mellan anmälaren och säljaren varvid säljaren avvisade anmälarens krav på nedsättning av köpeskillingen och anmälaren avstod från en av säljaren erbjuden ersättning motsvarande kostnaden för schaktning av tomten för att mättekniskt uppnå rätt boarea.

2011-12-14:13

Det är ett felaktigt påstående att hon har haft en fullmakt att företräda säljaren i överlåtelsen. Den fullmakt som hon innehaft utgör en tillträdesfullmakt för undertecknande av köpebrev och likvidavräkning jämte utförande av övriga åtgärder vid tillträde.

Samtliga uppgifter om radonhalt har lämnats av säljaren. Säljaren har dock inte kunnat presentera dokumentation rörande uppgiven radonhalt. Frågan om radon har också särskilt varit uppe till diskussion eftersom byggnadens byggnadssätt och konstruktion innefattade betong i stomme och bjälklag. För intressenter har det redovisats att objektet radonsanerats och att radonhalten enligt säljaren understeg gällande gränsvärden.

Även vad avser driftskostnaderna har hon redovisat säljarens uppgifter och omständigheterna föranledde inte något skäl att ifrågasätta dessa. Anmälan synes huvudsakligen avse frågan om angiven uppvärmningskostnad ca 30 000 kr. I denna del kan noteras att anmälaren erhållit besked från Fortum om att elförbrukningen varierat mellan 33 000 – 45 000 Kw/h per år. Utan närmare tillgång till eventuella periodiseringar och andra avräkningsfrågor kan noteras att ett snitt uppgår till ca 40 000 Kw/h per år, vilken förbrukning även inkluderar hushållsel motsvarande 6 000 kr. Av anmälaren inlämnat underlag ger inte heller anledning att ifrågasätta av säljaren angiven uppvärmningskostnad om ca 30 000 kr per år.

Den av köparen nämnda nya budgivaren var MP. Avseende den nya budgivaren kan också framhållas att hon varit beredd att förvärva objektet i anslutning till att anmälaren efter kontraktskrivning men före tillträde framfört synpunkter på objektets boarea m.m. Ett erbjudande som dock anmälaren avböjde. Avseende säljaren och dennes avsikt med försäljningen kan konstateras att objektet varit högt belånat och att det redan inledningsvis stått klart att huvuddelen av köpeskillingen skulle komma att tillfalla banken i sin egenskap av panthavare och med den köpeskillning som slutligt fastställdes kom säljarens överskott i princip att uppgå till 15 000 kr.

Avslutningsvis bestrider hon att hon agerat i strid med god fastighetsmäklarsed samt upplyser att anmälaren vid tidigare tillfälle har erbjudit henne en utomprocessuell lösning, vilket hon avböjt.

I anledning av anmälarens komplettering har mäklare X anfört följande.

Hon vidhåller att hon inte har agerat i strid med god fastighetsmäklarsed.

Vad avser försäkringsfrågan har köparen informerats om utdelningar från fastigheten gällande s.k. allframtidförsäkring. Kompletterande information har därtill lämnats av säljaren.

Handlingar i ärendet

Av objektsbeskrivningen framgår följande under rubriken Storlek. *Boarea ca 277 m², biarea ca 84 m². Areauppgifter enligt säljaren.*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

2011-12-14:13

Uppgift om boarea

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgift om bl.a. storlek. Bestämmelsen i 18 § fastighetsmäklarlagen har överförts i princip oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena (prop. 1983/84:16 s 40) framgår 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.

Fastighetsmäklarnämnden anser att uppgift om boarea är en väsentlig faktor vid köp av en fastighet. Av utredningen framgår att mäklare X erhållit en uppgift om boarea från säljaren som hon tagit in i objektsbeskrivningen, en beskrivning som också säljaren godkänt.

Enligt god fastighetsmäklarsed är det viktigt att fastighetsmäklaren är särskilt noggrann när denne vidarebefordrar uppgifter. Fastighetsmäklaren har emellertid inte någon vidare skyldighet att undersöka objektets storlek i samband med ett förmedlingsuppdrag. Ger inte omständigheterna anledning till annat har fastighetsmäklaren rätt att lita på att säljarens uppgift är korrekt. Att objektet vid en senare uppmätning visar sig ha en annan boarea förändrar inte detta förhållande, särskilt inte som det egentligen inte handlar om yta utan mätmetod. Utredningen i ärendet ger inte belägg för att mäklare X brustit i sin omsorgsplikt eller på annat sätt åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

Övrigt

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

Ärendet skall avskrivas från vidare handläggning.

2011-12-14:14

2011-12-14:14

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen; fråga om utformning av avtal, bristande besiktningssklausul, identitetskontroll m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden återkallar mäklare Xs registrering som fastighetsmäklare.

Bakgrund

I anslutning till mäklare Xs registrering som fastighetsmäklare beslöt Fastighetsmäklarnämnden den 14 april 2008, mot bakgrund av nämndens tidigare avslag av mäklare Xs ansökan om registrering, att mäklare X efter något år som fastighetsmäklare skulle bli föremål för tillsyn i form av s.k. utvidgad granskning. Den 10 juni 2009 initierades denna granskning varvid mäklare X ombads inkomma med en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag som han erhållit och avslutat under perioden den 1 juli – den 31 december 2008. I anledning av att mäklare X endast ägnat sig åt företagsförmedling under den angivna tiden avskrevs ärendet från vidare handläggning. Nämnden beslöt vidare att mäklare X om något år åter skulle bli föremål för en s.k. utvidgad granskning.

I anledning av ovanstående förelades mäklare X den 25 januari 2011 att inkomma med förteckning av ingångna och avslutade förmedlingsuppdrag under perioden 1 januari 2010 – den 31 december 2010. Fastighetsmäklarnämnden har granskat fem av dessa förmedlingsuppdrag, varvid följande har noterats.

SR 2

Under rubriken uppdragstid framgår att uppdragsavtalet gäller – med ensamrätt – under en tid av tre månader. Tre månader är överstruket och ersatt av 2 mån. Vidare framgår att avtalstiden skall räknas från dagens datum t.o.m. 2010-06-22. Avtalet är undertecknat den 22 mars 2010.

Uppdragsavtalet med säljaren ingicks den 22 mars 2010. Enligt penningtvättagens bestämmelser skall identitetskontroll utföras innan affärsförbindelsen ingås. Identitetskontrollen av säljaren är enligt notering utförd den 13 maj 2010.

I köpekontraktet § 13 återfinns följande besiktningssklausul.

Köparna skall låta utföra en opartisk besiktning genom företaget A. Om det vid denna besiktning skulle framkomma allvarigare fel som man ej borde räknat med i förhållande till fastighetens ålder och befintliga skick äger säljarna rätt att i första hand åtgärda felet. I andra hand äger köparna rätt att åtgärda felet med en rimlig nedsättning av köpeskillingen. Definitionen "allvarigare fel" skall bedömas av besiktningsmannen. I det fall köparna skall åtgärda ett allvarligt fel skall rimlig nedsättning av köpeskillingen omfatta 50 procent av arbetskostnaden samt materialkostnad till 100 procent.

SH 8:83

Uppdragsavtalet med säljaren ingicks den 7 maj 2010. Enligt penningtvättagens bestämmelser skall identitetskontroll utföras innan affärsförbindelsen ingås. Identitetskontrollen av säljaren är enligt notering utförd den 16 juni 2010.

2011-12-14:14

I § 10 andra stycket i köpekontraktet talas om erlagd handpenning enligt § 2. Av § 2 framgår emellertid att ingen handpenning skall erläggas.

BRF K1

Uppdragsavtalet med säljaren ingicks den 14 maj 2010. Enligt penningtvättlagens bestämmelser skall identitetskontroll utföras innan affärsförbindelsen ingås. Identitetskontrollen av säljaren är enligt notering utförd den 1 juli 2010.

Objektsbeskrivningen saknar den obligatoriska uppgiften om byggnadsår.

I överlåtelseavtalet § 4 andra stycket anges att ”Deposition sker med anledning av paragraf 4”. § 4 i överlåtelseavtalet innehåller inget villkor för köpets fullbordan och bestånd.

BRF P73

Uppdragsavtalet med säljarna ingicks den 6 september 2010. Enligt penningtvättlagens bestämmelser skall identitetskontroll utföras innan affärsförbindelsen ingås. Identitetskontrollen av säljarna är enligt notering utförd den 27 respektive den 30 september 2010.

I överlåtelseavtalet § 4 andra stycket anges att ”Deposition sker med anledning av paragraf 4”. § 4 i överlåtelseavtalet innehåller inget villkor för köpets fullbordan och bestånd.

I förmedlingen har en fullmakt för ena säljaren att företräda den andra säljaren/hälftenägaren ingivits. Överlåtelseavtalet, depositionsavtalet, liksom ansökan om utträde ur bostadsrättsföreningen är emellertid endast undertecknat av den ene säljaren utan notering om fullmakt.

Överlåtelseavtalet av den 30 september 2010 är korrigerat den 4 mars 2011 med underskrifter från vad som framstår som säljare och köpare.

Mäklaren

Mäklare X har genom ombud anfört följande.

Bakgrund

Han tog sin examen under år 2007 och erhöll registrering först år 2008 då Fastighetsmäklarnämnden inte medgav registrering på grund av tidigare tingsrättsdom. När mäklare X medgavs registrering sökte han arbete hos mäklarföretaget NN (mäklarföretaget). Inom kort blev han dock erbjuden att bli franchisetagare istället för anställd. Mäklarföretaget höll flertalet intervjuer med honom och ansåg honom lämplig som franchisetagare.

Då mäklare X var nyutexaminerad och inte hade någon erfarenhet av att arbeta som fastighetsmäklare var han mycket tveksam till att anta erbjudandet att bli franchisetagare. Mäklarföretaget försäkrade honom om att han skulle få arbeta med mycket erfarna fastighetsmäklare och att han även skulle få en partner som kunde dela ansvaret med honom. Mäklarföretaget lovade även att han skulle få full support och vägledning i alla upptänkliga frågor. Så blev emellertid inte fallet.

Kort efter det att verksamheten startade valde hans partner att hoppa av samarbetet och mäklare X stod ensam kvar med det fulla ansvaret för verksamheten. Detta innebar att mäklare X hamnade under en enorm press med arbetsveckor om minst 70 timmar i veckan. Den anställde som skulle vägleda honom hade visserligen erfarenhet men den handledning

2011-12-14:14

som Mäklare X fick var beklagligt nog inte tillfredställande. Som framgår av nedanstående redogörelse beror majoriteten av de oavsiktliga misstag som skett från mäklare Xs sida på felaktiga råd från såväl den erfarna kollegan som från Mäklarföretaget.

Mäklare X är naturligtvis medveten om att han är personligen ansvarig för aktuella förmedlingar, men med tanke på de speciella omständigheter som lett till att mäklare X begått vissa oavsiktliga misstag bör Fastighetsmäklarnämnden hålla detta i åtanke. Fastighetsmäklarnämnden bör ta i beaktande att det gick lång tid från det att mäklare X tog sin examen till dess att han blev verksam som fastighetsmäklare. Han drabbades dessutom av en övermäktig arbetsituation (trots att han försäkrades att så inte skulle bli fallet), där han tyvärr fick bristande handledning av en erfaren kollega.

ID-kontroll säljare

I samtliga förekommande påpekanden från Fastighetsmäklarnämnden, fyra punkter, är förklaringen densamma. ID-kontrollerna har utförts enligt de instruktioner han erhållit från sin mer erfarna kollega. Mäklare X är numera medveten om att ID-kontrollerna inte utförts i enlighet med gällande föreskrifter. Men man måste beakta det faktum att mäklare X har agerat på samma sätt i samtliga fall, detta visar att mäklare X genomfört ID-kontrollen i tron att hans agerande var korrekt.

SR 2

Uppdragsavtalet

Mäklare X kan vitsorda att uppdragsavtalet är feldaterat såtillvida att det egentligen skulle stått att det gällde till och med 2010-05-22. Detta berodde på ett rent förbiseende från mäklare Xs sida, men i detta fall måste förseelsen ses som ringa då uppdragsavtalet inte kan tolkas på något annat sätt än att 2 månaders ensamrätt gällde. Detta eftersom ensamrättstiden justerats på ett sådant sätt att det inte kunnat råda några tveksamheter rörande längden på ensamrättstiden.

Köpekontraktet

Mäklare X är numera medveten om att den aktuella besiktningsklausulen i vissa delar är undermålig och mäklare X använder sig inte längre av denna klausul. Angående den aktuella klausulens innehåll bör man dock beakta följande. Det förhållandet att klausulen innehåller en otillåten hänvisning till allvarliga fel får anses läkas av det faktum att besiktningsmannen är den som ska avgöra huruvida det föreligger allvarliga fel eller inte. I samband med kontraktskrivningen gick man även igenom klausulen synnerligen nogsamt och alla var införstådda med dess innehåll och betydelse. Alla parter var införstådda med att begäran om kompensation skulle framställas till säljaren och att detta skulle ske innan tillträdesdagen. Det kan tilläggas att mäklare X frågade sin erfarna kollega om hur man skulle formulera en besiktningsklausul i de fall då säljaren inte ville ha en helt öppen besiktningsklausul. Han uppmanades då att använda sig av den aktuella klausulen. Numera tar mäklare X alltid kontakt med juristerna på Mäklarsamfundet om köpekontraktet ska innehålla besiktningsvillkor som avviker från standardiserade besiktningsklausuler.

2011-12-14:14

SH 8.83

Köpekontraktet

Bristen i köpekontraktet beror på att mäklare X missförstått funktionerna i det elektroniska säljstödet Capitex. Mäklare X var nämligen av uppfattningen att denna klausul skulle justeras automatiskt om han tog bort handpenningsklausulen ur köpekontraktet. Mot bakgrund av att såväl köpare som säljare var helt införstådda med att någon handpenning inte skulle erläggas, samt det faktum att mäklare Xs arbetssituation var synnerligen ansträngd bör Fastighetsmäklarnämnden kunna se förseelsen som ringa i detta fall.

BRF K1

Objektsbeskrivningen

Avsaknaden av byggår i objektsbeskrivningen beror på ett tryckfel. Byggåret var angivet det material som sändes till tryckeriet men av okänd anledning föll denna uppgift bort hos tryckeriet. Det åligger visserligen mäklare X att kontrollera det tryckta materialet men förseelsen bör ändå ses som ringa med tanke på omständigheterna i det aktuella tillsynsärendet.

Köpekontraktet

Då köpeavtalet avser en bostadsrätt är köpet beroende av att köparen beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen vilket även framgår av § 10 i köpeavtalet. Deposition har således skett i anledning av villkoret i § 10. Hänvisningen till § 4 är en felskrivning. Även om köpeavtalet givetvis ska vara korrekt i alla delar kan man svårigen tolka det på något annat sätt än att det måste vara uppenbart för parterna att § 10 är skälet till att handpenningen deponerats. Parterna har även fått muntlig information om detta i samband med genomgången av köpeavtalet. Även denna förseelse bör därför ses som ringa. Samma invändning görs gällande såvitt avser överlåtelsen avseende BRF P73.

BRF P73

Undertecknandet av köpekontraktet

Då den ena av säljarna företrädde den andra med stöd av fullmakt var mäklare X av uppfattningen fullmakten ersatte fullmaktsgivarens underskrift i köpeavtalet. Rättsläget i denna del får anses som något oklart, men det går vart fall inte att säga att köpeavtalet är ogiltigt. Dessutom har vare sig banken eller bostadsrättsföreningen haft någon invändning mot att köpeavtalet undertecknats på detta sätt. Mäklare X är numera medveten om att även fullmaktsinnehavaren ska skriva på köpehandlingarna för fullmaktsgivarens räkning med formuleringen ”enligt fullmakt”.

Korrigerig av köpekontraktet

I samband med att mäklare X upptäckte att inventarielista kommit med av misstag i köpeavtalet korrigerades detta på sedvanligt sätt. Att inventarielista omnämns i köpeavtalet kan inte ses som något annat än en ringa förseelse.

Avslutande kommentarer

När det gäller påföljdsfrågan är mäklare X medveten om att Fastighetsmäklarnämnden kommer att rikta kritik mot honom i anledning av tillsynsärendet. Som tidigare nämnts bör nämnden dock särskilt beakta bakgrunden till mäklare Xs misstag.

2011-12-14:14

Fastighetsmäklarnämnden måste även beakta det faktum mäklare X numera bedriver egen verksamhet, och har en betydligt lugnare arbetssituation. Mäklare X har dessutom vidtagit åtgärder för att öka sina teoretiska kunskaper genom att delta i Mäklarsamfundets utbildningar. Han har dessutom täta kontakter med Mäklarsamfundets jurister för att försäkra sig om att han inte begår liknande misstag i framtiden. Sammanfattningsvis är mäklare X således medveten om sina misstag, han har inte försökt dölja dem, och han har vidtagit åtgärder för att förebygga framtida misstag.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

SR 2

Uppdragsavtalet

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

Under rubriken uppdragstid framgår att uppdragsavtalet gäller – med ensamrätt – under en tid av tre månader. Tre månader är överstruket och ersatt av 2 mån. Vidare framgår att avtalstiden skall räknas från dagens datum t.o.m. 2010-06-22. Avtalet är undertecknat den 22 mars 2010.

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att det hör till god fastighetsmäklarsed att mäklarens ser till att det av ett uppdragsavtal framgår under vilken tid avtalet gäller. Fastighetsmäklarnämnden finner detsamma gälla avseende ensamrättstidens längd. I förevarande fall är det oklart hur länge uppdraget gäller med ensamrätt. Förseelsen är varningsgrundande.

Besiktningssklausulen

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att det finns ökad risk för tvist mellan parterna om en besiktningssklausul innehåller begränsningar av köparens rätt att begära återgång. Nämnden har därtill uttalat att det står i strid med mäklarens skyldigheter enligt 19 § fastighetsmäklarlagen att utforma villkor utan tidsfrist och formella anvisningar avseende köparens rätt att begära återgång.

I förevarande fall har säljaren rätt att under vissa förutsättningar åtgärda vid besiktningen upptäckta fel och brister eller låta köparen åtgärda upptäckta fel samt erhålla skälig nedsättning av köpeskillingen i motsvarande mån. Klausulen saknar såväl tidsfrister och anvisningar för säljarens meddelande om åtgärdsåtagande som tidsfrister och anvisningar för köparens eventuella åtgärdande och begäran om nedsättning av köpeskillingen. Genom att ha upprättat klausulen har mäklare X åsidosatt sina skyldigheter enligt 19 § fastighetsmäklarlagen. Förseelsen är varningsgrundande.

2011-12-14:14

BRF K1

Enligt 2 § fastighetsmäklarlagen skall vad som sägs om fastigheter i denna lag tillämpas också på de övriga förmedlingsobjekt som anges i 1 §. I 1 § fastighetsmäklarlagen anges bland annat bostadsrätter.

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, fastighetsmäklaren tillhandahålla en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall bland annat innehålla uppgift om byggnadens ålder.

Den objektsbeskrivning som mäklare X upprättat i samband med förmedlingen saknar uppgift om byggår. Mäklare X har anfört att bristen beror på ett tryckfel som han dessvärre i en allmänt stressad situation inte kontrollerade. Genom att inte tillse att uppgift om byggår funnits med i objektsbeskrivningen har mäklare X agerat i strid med sina skyldigheter. Förseelsen motiverar varning.

BRF P73

Av utredningen framgår att säljarna i den aktuella förmedlingen ägde hälften var. Uppdragsavtalet har undertecknats av dem båda. En av säljarna har emellertid erhållit en fullmakt från den andre att bland annat underteckna köpeavtal och likvidavräkningshandlingar samt ansöka om utträde ur bostadsrättsföreningen. I den aktuella förmedlingen har köpekontrakt, depositionsavtal och ansökan om medlemskap/utträde ur bostadsrättsföreningen ingivits. Samtliga dessa handlingar har undertecknats av endast en av säljarna utan notering om att denne har fullmakt för sin medsäljare.

Av 6 kap 4 § bostadsrättslagen följer att ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt skall upprättas skriftligen och undertecknas av säljaren och köparen. Av 6 kap 5 § tredje stycket samma lag framgår att en överlåtelse som inte uppfyller formföreskrifterna i 4 § är ogiltig. Vidare framgår att talan om ogiltighet kan väckas inom två år från den dag då överlåtelsen skedde.

Kravet på god fastighetsmäklarsed innefattar bland annat att en fastighetsmäklare skall tillse att handlingarna i en förmedling blir rätt utformade. Det förhållandet att en säljare har en fullmakt att för en annan säljare underteckna köpeavtal kan inte anses utgöra en rättshandling å dennes vägnar utan att undertecknande faktiskt sker och då med notering *enligt fullmakt*.

Mäklare X har anfört att då den ena av köparna företrädde den andra med stöd av fullmakt var mäklare X av uppfattningen att fullmakten ersatte fullmaktsgivarens underskrift.

Det åligger fastighetsmäklaren att upprätta och tillse att parterna undertecknar avtal på ett korrekt sätt för att undvika onödiga tvister om avtalets giltighet. Genom att inte tillse detta har mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen är varningsgrundande.

Identitetskontroll

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

2011-12-14:14

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

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

Av Fastighetsmäklarnämndens granskning framgår att mäklare X i fyra av fem förmedlingar inte kontrollerat uppdragsgivarens identitet innan affärsförbindelsen ingicks. Fastighetsmäklaren har en självständig skyldighet att vinnlägga sig om sina skyldigheter och genom att inte kontrollera säljarens identitet vid affärsförbindelsens ingående har mäklare X åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i penningtvättslagen. Förseelserna är varningsgrundande.

Utformning av handlingar

Enligt god fastighetsmäklarsed ankommer det på en fastighetsmäklare att upprätta handlingar som stämmer överens med verkliga förhållanden. I detta ligger att fastighetsmäklaren skall tillse att hänvisningar i kontraktet är korrekta.

Av två överlåtelseavtal framgår att ”Deposition sker med anledning av paragraf 4”. § 4 i de aktuella avtalen innehåller emellertid inte ett villkor för köpets fullbordan och bestånd.

I ett annat överlåtelseavtal anges att eventuellt skadestånd regleras ur handpenningen. Emellertid skulle i den aktuella affären ingen handpenning erläggas.

Mäklare X skall varnas för att han infört felaktiga bestämmelser i köpeavtal.

I två förmedlingar har därtill uppgifter korrigerats efter att lång tid förflutit från upprättande av handlingen och i samband med att Fastighetsmäklarnämnden begärt handlingen. Mäklare X har anfört att korrigeringen skett efter rådgivningssamtal med ombud. Vid bedömningen av en mäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (RÅ 1996 ref. 83). Mot bakgrund av vad mäklare X anfört är det inte otvetydigt fastlagt att mäklare X agerat i strid med sina skyldigheter.

Påföljd

Mäklare X har i vart fall sedan juni 2009 varit medveten om att Fastighetsmäklarnämnden avsåg att granska hans verksamhet som fastighetsförmedlare. Detta till trots har han inte visat tillbörlig omsorg vid utförande av fastighetsmäklartjänsten. Vad som framkommit i förevarande granskning av förmedlingsuppdrag genomförda under år 2010 – brister i uppdragsavtal och köpekontrakt, avsaknad av uppgift i objektsbeskrivning, bristfällig besiktningsklausul, bristande hantering av undertecknande av köpehandling och brister i hantering av skyldigheter enligt penningtvättslagen – medför att ingen annan påföljd än avregistrering kan komma i fråga.

Beslutet gäller omedelbart.