

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 2010 har myndigheten avgjort 353 tillsynsärenden varav 133 ärenden avgjorts av Disciplinnämnden. Registreringen har återkallats för 2 mäklare och 59 mäklare har varnats. Under samma år har 23 mäklare överklagat nämndens beslut i tillsynsärenden.

Under år 2010 har två 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. svartmäklari). 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 skrivs av utan någon närmare utredning. Där anmälan leder till en utredning begränsas den å andra sidan inte till vad anmälaren har klagat på. Anmälaren är inte part i ärendet och har t.ex. ingen rätt att överklaga nämndens beslut.

Några tillsynsärenden har haft sin grund i anmälningar från andra myndigheter. Om en myndighet anser att det finns anledning att varna en fastighetsmäklare eller återkalla mäklarens registrering skall myndigheten anmäla det till Fastighetsmäklarnämnden. Detta kan aktualiseras bl.a. i samband med skatterevisioner. Nämnden har också tagit egna initiativ till granskning av mäklare. Tidningsartiklar, inslag i radio och TV, domar från de allmänna domstolarna och avgöranden från Allmänna reklamationsnämnden ger emellanåt nämnden anledning att undersöka en mäklares verksamhet. Nämnden gör även sökningar på Internet. Samtliga mäklare blir dessutom någon gång under en femårsperiod kontrollerade vad avser eventuella uppgifter hos Kronofogdemyndigheten och Rikspolisstyrelsen om restförda skulder och 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 2010. Motsvarande sammanställning av beslut finns i Årsbok 2000 till och med Årsbok 2009. 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 varning överklagats eller om påföljden ändrats genom prövning i förvaltningsdomstol. För uppgift om sådana förhållanden hänvisas till Fastighetsmäklarnämndens kansli

Sökordsregister 2010

Annonsering se Marknadsföring

Ansvar för medhjälparens agerande se Medhjälpare

Arrende

2010-10-27:6

Arvode se Ersättning till mäklaren

Arkivering

2010-09-29:17 (frågelista)

Besiktning se Köpekontraktet/Köpebrevet *Besiktningssklausul*

Boarea

2010-01-27:6

2010-01-27:7

2010-01-27:8

2010-01-27:9

2010-03-25:1

2010-10-27:1 (uppskattad uppgift)

2010-10-27:4

Boendekostnadskalkyl

Avstående från kalkyl

2010-12-15:5

Felaktig uträkning

2010-02-24:11

Bostadsförening

2010-09-29:13

Bostadsrätt

Andelstal

2010-05-26:7

Bokningsavtal

2010-04-28:9

2010-11-24:4

Brister i överlåtelseavtal

2010-09-29:10 (byggnad ej färdigställd)

Bristfällig uppgift om stambyte

2010-02-24:3

Bygglov för balkong

2010-09-29:18

Felaktig information om bokningsavtal

2010-04-28:9

Förmedling i egen förening

2010-09-29:2 (bolag)

2010-10-27:11

Information om förenings renoveringsplaner

2010-05-26:7

Kontroll av förutsättningar för upplåtelse

2010-03-25:7

Kontroll av månadsavgift

2010-05-26:6

Kontroll av pantsättning

2010-10-27:2

Krav på information till part om medlemskapsbeslut

2010-04-28:6

Manipulerad årsredovisning

2010-11-24:6

Medverkan till tillträde innan köparen beviljats medlemskap

2010-04-28:6

Sökordsregister

Nyproduktion

2010-04-28:9
2010-09-29:8
2010-09-29:10

Underlåtenhet att informera om tillägg till avgift

2010-10-27:10

Villkor om medlemskap i förening

2010-06-23:4

Vilsledande uppgift om registreringsavgift

2010-05-26:2

Årsredovisning

2010-02-24:4

Överlåtelsebevis

2010-12-15:11 (fel datering)

Brott se Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Budgivning

Felaktig budlista

2010-04-28:8

Felaktig registrering och förväxling av bud

2010-11-24:5

Information till säljaren om intressent

2010-09-29:9

Krav på att vidarebefordra bud

2010-01-27:1
2010-01-27:6
2010-10-27:12

Ofullständig information om budgivning

2010-04-28:8

Sen rättelse av registrerat bud

2010-11-24:5

Skyldighet att överlämna uppgift om annan spekulant till köparen

2010-12-15:1 (juridisk person)

Deposition

Deposition efter förmedlingsuppdragets slutförande

2010-03-25:9

Felaktig hänvisning

2010-09-29:6
2010-12-15:7
2010-12-15:8

Förvaltningsuppdrag för en part

2010-03-25:9
2010-12-15:11

Krav på redovisning

2010-12-15:11

Krav på skriftligt avtal

2010-09-29:3
2010-12-15:11 (även förvaltningsuppdrag för en part)

Krav på tillgång till parts kontonummer

2010-02-24:9

Tidpunkt för redovisning

2010-02-24:7
2010-06-23:6
2010-09-29:16
2010-12-15:11

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

Sökordsregister

Dokumentation av överenskommelse

2010-01-27:1
2010-02-24:10
2010-05-26:3
2010-06-23:1
2010-06-23:9
2010-09-29:7
2010-09-29:14
2010-12-15:11

Efterhandskonstruerade handlingar

2010-09-29:15

Ersättning till mäklaren

Krav på skriftlig överenskommelse

2010-06-23:8

Villkor om ersättning

2010-12-15:7

Fastighetsmäklarnämndens förelägganden

Krav på besvarande

2010-01-27:2

2010-09-29:3

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

Friskrivning

Mäklares friskrivning från ansvar

2010-12-15:2

Fullmakt se Ombud

Felaktig bevittning

2010-06-23:3

Förmedling i egen bostadsrättsförening

2010-09-29:2 (genom bolag)

2010-10-27:11

Förmedlingsuppdraget se Uppdragsavtalet

Försäkring

Information om säljarsförsäkring

2010-03-25:8

Förtroenderubbande verksamhet se Handel med fastigheter

Förmedling från närstående

2010-03-25:2 (nära anknytning i flera avseenden)

Förmedling i egen bostadsrättsförening

2010-09-29:2 (genom bolag)

2010-10-27:11

Förvaltningsuppdrag

2010-03-25:9 (för part)

2010-12-15:11 (för part)

Handel med fastigheter

2010-12-15:6

Handpenning se Deposition

Identitetskontroll

2010-01-27:4

2010-02-24:10

2010-04-28:1

2010-06-23:5

2010-10-27:3 (lag 2009:62)

2010-11-24:3 (lag 2009:62/kopia av id-handling)

2010-12-15:2

2010-12-15:3

2010-12-15:4

Sökordsregister

2010-12-15:11 (lag 2009:62/kopia av id-handling)

Informationsskyldighet se Köpekontraktet/Köpebrevet, Objektsbeskrivningen

Bostadsrättsförenings renoveringsplaner

2010-05-26:7

Bristfällig uppgift

2010-02-24:3 (stambyte)

Felaktig information om bokningsavtal

2010-04-28:9

Information om köparens undersökningsplikt

2010-12-15:9

Information om objektets skick

2010-10-27:8

Information om resultat av besiktning

2010-01-27:5

Information om säljarförsäkring

2010-03-25:8

Information om villkor för besiktning

2010-01-27:4

Krav på information om värdet av besiktningsprotokoll

2010-03-25:10

Krav på information till part om medlemskapsbeslut

2010-04-28:6

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

2010-12-15:9

Manipulerad årsredovisning

2010-11-24:6

Ofullständig uppgift

2010-09-29:18 (bygglov)

Radon

2010-05-26:3

Underlåtenhet att informera om tillägg till avgift i bostadsrättsförening

2010-10-27:10

Årsredovisning

2010-02-24:4

Intag

Objektets beskaffenhet

2010-11-24:3 (källarförråd)

Kontrollskyldighet

Förfoganderätt

2010-04-28:3

Förutsättningar för upplåtelse i bostadsrättsförening

2010-03-25:7

Månadsavgift till bostadsrättsförening

2010-05-26:6

Pantsättning av bostadsrätt

2010-10-27:2

Köpekontraktet/Köpebrevet se Passivitet vid kontraktskrivning

Ansvar för och medverkan vid utformningen

2010-01-27:1

2010-02-24:5

2010-02-24:7

2010-02-24:9

2010-02-24:10

2010-03-25:3

2010-04-28:5 (del av fastighet)

2010-04-28:7

2010-05-26:1

2010-05-26:3

2010-05-26:4

Sökordsregister

- 2010-05-26:8
- 2010-05-26:9
- 2010-06-23:1
- 2010-06-23:6
- 2010-09-29:3
- 2010-09-29:4
- 2010-09-29:5
- 2010-09-29:9
- 2010-09-29:10
- 2010-09-29:14
- 2010-09-29:16
- 2010-10-27:6 (arrende)
- 2010-10-27:9
- 2010-12-15:2
- Besiktningssklausul**
- 2010-02-24:5
- 2010-02-24:7
- 2010-02-24:9
- 2010-02-24:10
- 2010-04-28:7 (enbart prisavdrag)
- 2010-05-26:3
- 2010-05-26:4
- 2010-05-26:8
- 2010-05-26:9
- 2010-06-23:1
- 2010-06-23:6
- 2010-09-29:9
- 2010-09-29:16
- Del av fastighet**
- 2010-04-28:5
- Felaktig köpeskilling**
- 2010-09-29:5 (köpebrev)
- Felaktig uppgift om ägarförhållande**
- 2010-05-26:1
- Felaktigt villkor om förutsättning för överlåtelsens giltighet**
- 2010-10-27:9
- Information om säljarsförsäkring**
- 2010-03-25:8
- Innebörd av ordet besiktning**
- 2010-05-26:4
- Krav på dokumentation**
- 2010-02-24:10
- 2010-05-26:3
- 2010-06-23:1
- 2010-09-29:9
- 2010-09-29:14
- Krav på överensstämmelse med verkliga förhållanden**
- 2010-01-27:1
- 2010-09-29:10
- Missvisande uppgift om kontroll av mäklare**
- 2010-12-15:2
- Motstridiga uppgifter om servitut**
- 2010-09-29:5
- 2010-09-29:14
- Mäklares friskrivning från ansvar**
- 2010-12-15:2
- Obalans mellan parterna**
- 2010-09-29:3 (reglering av skada)

Sökordsregister

Ofullständigt kontraktsvillkor

2010-02-24:10

2010-09-29:9

Oklar uppgift om part

2010-09-29:4 ("bolag under bildande")

Oklara betalningsvillkor

2010-06-23:6

Oklarhet om försäkringsreglering

2010-09-29:3

Otydlig uppgift om överlåtelsens omfattning

2010-04-28:5 (del av fastighet)

Underlåtenhet att införa villkor om förutsättning för arrende

2010-10-27:6

Villkor om fastighetsbildning saknas

2010-04-28:5

Villkor om köparens försäljning

2010-05-26:3

Villkor om lån

2010-03-25:3

Villkor om medlemskap i bostadsrättsförening

2010-06-23:4

Villkor utan anvisning för part om förfarande

2010-02-24:5 (säljare)

2010-02-24:10

2010-04-28:7

2010-05-26:3

2010-05-26:8

2010-09-29:14

Villkor utan förutsättning att fungera i praktiken

2010-05-26:9 (köpargenomgång av besiktningssprotokoll)

Villkor utan tidsfrist

2010-02-24:7 (säljaren)

2010-02-24:10

2010-04-28:7

2010-05-26:3 (säljaren)

2010-06-23:1

2010-06-23:6

2010-09-29:9 (säljaren)

2010-09-29:14

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

2010-04-28:7

Villkor utan uttrycklig tidsfrist

2010-02-24:9

Likvidavräkning

2010-09-29:3

Lockpris

2010-02-24:6

2010-05-26:10

2010-11-24:7

Lån

Mäklares åtagande att lösa lån

2010-12-15:11

Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Brott

2010-09-29:11

Oriktiga uppgifter till Skatteverket

2010-05-26:8 (utan påföljd)

2010-09-29:14

2010-11-24:8

Sökordsregister

Restförda skulder

2010-09-29:14

2010-10-27:7

Marknadsföring

Bilder från tidigare förmedlingsuppdrag

2010-11-24:2

Felaktig uppgift

2010-11-24:1 (areal)

Krav på samtycke vid marknadsföring av egna mäklartjänsten

2010-05-26:5 (efterlappar)

Marknadsföring innan uppdragsavtal undertecknats

2010-02-24:12

Uppgift om ansvarig mäklare

2010-01-27:7

Uppgift om taxeringsvärde

2010-09-29:12

Vilseledande marknadsföring

2010-01-27:2 (strand och brygga)

2010-01-27:3 (vattenområde)

2010-05-26:2 (registreringsuppgift om bostadsrättsförening)

2010-11-24:1 (areal)

2010-12-15:7 (båtplats)

2010-12-15:10 (terrass)

Medhjälpare

Oregistrerad medhjälpare

2010-09-29:3 (deposition)

2010-09-29:6

2010-09-29:15

Registrerad medhjälpare

2010-02-24:8

2010-11-24:4

Mäklararvode se Ersättning till mäklaren

Mäklares uppförande

2010-06-23:2

2010-06-23:8

2010-11-24:5

Närstående

Förmedling från närstående

2010-03-25:2 (nära anknytning i flera avseenden)

Objektsbeskrivningen

Boarea

2010-01-27:8

2010-01-27:9

2010-10-27:1

2010-10-27:4

Driftskostnad

2010-02-24:8

2010-12-15:12

Felaktig uppgift

2010-02-24:8 (driftskostnad)

2010-03-25:4 (golvvärme)

2010-04-28:4 (golvvärme m.m.)

2010-05-26:1 (ägarförhållande)

2010-06-23:2 (bredband)

2010-06-23:7 (förmögenhetsvärde)

2010-10-27:5 (golvvärme)

2010-11-24:3 (källarförråd)

Sökordsregister

Krav på korrekt uppgift

2010-10-27:2 (ej obligatorisk uppgift)

Uppgift om byggnadsätt

2010-09-29:16

Uppgift om pantsättning saknas

2010-02-24:9

2010-10-27:2

2010-12-15:11

Uppskattad uppgift om boarea

2010-10-27:1

Ombud se Fullmakt

Åtagande att följa upp parternas åtagande

2010-03-25:9

Omsorgsplikt

Krav att utröna belåningsgraden

2010-09-29:7

Passivitet vid tillträdet

2010-09-29:10

Passivitet

Kontraktskrivning

2010-09-29:4

Tillträde

2010-09-29:10

Penningtvätt se Identitetskontroll

Provision se Ersättning till mäklaren

Radon

2010-05-26:3

Redbarhet se Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Res judicata

2010-09-29:1

Restförda skulder se Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Skulder se Lämplighet; redbarhet och lämplighet *Restförda skulder*

Spekulantlista

Utformning av spekulantlista

2010-03-25:6

2010-06-23:8

Överlämnande av spekulantlista

2010-03-25:6

2010-06-23:8

Säljarförsäkring se Försäkring

Tidsfrist se Köpekontraktet/Köpebrevet *Villkor utan tidsfrist*

Tillträde

Passivitet vid tillträdet

2010-09-29:10

Tillgång till objektet före tillträde

2010-02-24:10

Uppdragsavtalet

Datering saknas

2010-09-29:3

Ensamrättstiden

2010-04-28:3

2010-09-29:3

2010-09-29:15

2010-12-15:8

Felaktig benämning av uppdrag

2010-09-29:3

Sökordsregister

Krav på anpassning till ursprungligt avtal

2010-12-15:5

Motsägelsefullt formulerat villkor

2010-12-15:7

2010-12-15:8

Mäklares skyldigheter vid uppdragsgivares uppsägning

2010-02-24:6

2010-04-28:1

Mäklarföretag anges som part

2010-09-29:3

Mäklares underskrift

2010-09-29:3

Objektets beteckning

2010-09-29:3

Skriftlighetskrav

2010-02-24:12

2010-05-26:1

2010-05-26:5

Villkor om uppsägning

2010-02-24:1

2010-02-24:2

2010-03-25:5

2010-04-28:2

2010-10-27:2

2010-12-15:7

Ändring av innehåll

2010-03-25:6 (utgångspriset)

Överenskommelse som bör dokumenteras

2010-12-15:5

Uppgifter om objektet se Informationsskyldighet, Objektsbeskrivningen

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

Villkorande av köpet se Köpekontraktet/Köpebrevet

Återgångsklausul se Köpekontraktet/Köpebrevet

Överlåtelseavtal se Bostadsrätt *Brister i överlåtelseavtal*

2010-01-27:1

Beslut i tillsynsärenden

2010-01-27:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens omsorgsplikt, dokumentering av parternas överenskommelse, tillika fråga om budgivning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden gör anmälarna, tillika säljarna av en fastighet, gällande att mäklare X inte vidarebefordrat en spekulants bud med följd av att de sålde till ett pris som understeg utgångspriset och att köpekontraktet på ett flertal punkter var felskrivet.

Anmälan

När vi torsdagen den 23 april 2009 skulle träffa mäklare X och köparna för att skriva köpekontrakt hade det funnits två intressenter. Det sista budet kom från de slutliga köparna.

Då en av spekulanterna var på väg utomlands onsdagen den 22 april 2009 ringde denne till mäklare X och ville lägga ett bud som var högre än de som slutligen fick köpa. Mäklare X svarade då att kontrakt skulle skrivas på torsdagen med en annan spekulant. Spekulanten bad att mäklare X skulle framföra hans nya bud till anmälarna och mäklare X svarade att hon skulle se vad hon kunde göra.

På torsdagen var mäklare X märkbart forcerad och nervös. En av anmälarna frågade om det kommit något nytt bud vilket mäklare Xs snabbt svarade nej på.

Nu var det så att endast en av köparna kom till kontraktsskrivningen och köparna hade heller inte förankrat köpet hos sin bank. Först efter nästan en vecka, tisdagen den 28 april 2009, hade köparna skrivit på kontraktet och lämnat det till mäklare X.

Mäklare X har ej informerat dem om det nya bud som var lagt. Det är de och inte mäklaren som skall avgöra om budet skall antagas.

Vidare var kontraktet felskrivet på flertal punkter såsom inflyttningsdag och datum för betalning av handpenning.

Mäklaren

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Spekulant A var efter visning intresserad av objektet och lämnade ett bud som hon framförde till säljarna vilka inte accepterade budet. Efter en vecka lade A ett nytt bud som hon framförde till säljarna. Därefter bad A henne att komma hem till A och värdera dennes fastighet. Detta

2010-01-27:1

för att A snabbt skulle kunna komma igång med försäljningen av sin fastighet. Säljarna accepterade dock inte As bud.

Efter visningen var även ett par intresserade, spekulanterna B. Spekulanterna B vilka hade lånelöfte klart med banken lämnade ett bud som säljarna accepterade varpå tid bokades för att skriva kontrakt den 26 mars 2009. Hon ringde upp A för att framföra Bs bud och för att informera om att kontraktet skulle skrivas med sistnämnda klockan 09.00 den 26 mars 2009.

Vid kontraktsskrivningen var det endast en av köparna som närvarade eftersom den andra fått förhinder. Parterna var emellertid överens om att avtalet skulle gälla och såväl säljarna som den ene köparen undertecknade avtalet. Säljarna hade redan köpt ny bostad och hade sedan en tid dubbla boenden. Det var parternas gemensamma vilja att den ene köparen skulle ta hem avtalen för undertecknande av den andre köparen för att sedan returnera avtalen till henne.

Efter kontraktsskrivningen lyssnade hon av sitt mobilsvar från kvällen den 25 mars 2009 och blev då varse att A lämnat ett meddelande om att han lade ett bud som motsvarade utgångspriset.

Senare under dagen den 26 mars 2009 ringde hon upp A för att meddela denne att huset var sålt. I detta läge informerade hon inte säljarna om As bud. A informerade säljarna om det avgivna budet varefter säljarna ringde upp henne och var upprörda.

Köparna hade redan innan köpet finansieringen klar. Dock betalade köparna handpenningen senare än vad som angavs i kontraktet. Hon kontaktade säljarnas bank och meddelade att handpenningen var på väg vilket också framfördes till säljarna.

Vid kontraktsskrivningen kom parterna överens om att ändra tillträdet till den 1 juli 2009 varför hon gjorde ändringen för hand i redan utskrivna handlingar. Senaste datum för handpenningens erläggande hade hon upprättat felaktigt vilket också ändrades för hand.

Hon har flera gånger redogjort för säljarna om hur och när hon mottog det sista budet från A.

Övrigt

Vid granskningen av handlingarna i ärendet framgår bland annat följande.

I köpekontraktet finns följande formulering.

Säljaren skall enligt 6 § lag om energideklaration för byggnader se till att det finns en energideklaration för byggnaden som vid försäljningstidpunkten inte är äldre än tio år. Säljaren har upplyst om att någon sådan energideklaration inte finns.

Köparen har med stöd av 14 § lag om energideklarationer för byggnader, begärt att säljaren skall fullgöra sin skyldighet att se till att en energideklaration finns.

Om någon energideklaration inte finns senast på tillträdesdagen äger köparen rätt till nedsättning av köpeskillingen med [summa] kronor. Genom denna nedsättning av köpeskillingen avstår köparen sin rätt att enligt 14 § lagen om energideklaration för byggnader få göra en energideklaration på säljarens bekostnad.

Mäklare X har förelagts att förklara vad parterna överenskommit beträffande nedsättningen av köpeskillingen om någon energideklaration inte senast på tillträdesdagen upprättats och uppgett följande därom.

2010-01-27:1

Hon hade i ett tidigare skede informerat säljarna om deras skyldighet att energideklarerat sin bostad. Hon rekommenderade dem att vänta tills de hade en köpare eftersom de skulle få ett förmånligare pris om det gjordes i samband med köparnas överlåtelsebesiktning.

Vid kontraktsskrivningen meddelade köparna att de inte avsåg att anlita ett besiktningsföretag utan att de själva skulle besiktiga fastigheten. Vid genomgång av § 15 sade köparna till säljaren att de inte behövde utföra någon energideklaration. Köparna sade också att det inte tänkte begära nedsättning av köpeskillingen och inte heller hade de för avsikt att beställa en energideklaration i säljarnas namn.

Hon vill ta diskussionen med båda parter på plats. Därför fanns ingen summa inskriven beträffande nedsättning av köpeskillingen. Muntligen var alltså båda parter överens om att ingen energideklaration skulle göras.

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 § 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. 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 tillfredsställa båda parter. När fastighetsmäklaren medverkar vid kontraktsskrivning 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 klausul skall utformas på ett så tydligt sätt så att den är vägledande för parterna.

Dokumentering av överenskommelse

Parterna har, av vad som framgår av köpekontraktet, överenskommit dels att säljaren skall se till att en energideklaration finns, dels att köparen äger rätt till nedsättning av köpeskillingen om någon energideklaration inte finns på tillträdesdagen dels ock att köparen därigenom avsägar sig sin rätt att enligt 14 § lagen om energideklaration för byggnader få göra en energideklaration på säljarens bekostnad.

Av mäklare Xs yttrande framgår emellertid att köparna meddelade säljarna att de inte behövde utföra någon energideklaration, att köparna inte tänkte begära nedsättning av köpeskillingen och inte heller beställa en energideklaration i säljarnas namn.

Mäklare X har underlåtit att skriftligen dokumentera parternas avsikter och önskemål och i stället intagit en klausul i kontraktet som stått i strid med parternas överenskommelse. Det ligger i mäklarens omsorgsplikt att verka för att överenskommelser dokumenteras skriftligen. En skriftlig dokumentering av överenskommelser förebygger framtida tvister. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X åsidosatt sin omsorgsplikt genom att inte ombesörja att

2010-01-27:1

den aktuella klausulen återspeglade parternas avsikter och önskemål. Förseelsen motiverar en varning.

Budgivningen

När mäklare X tog del av As bud hade något bindande köp inte kommit till stånd enär endast en av köparna hade undertecknat köpekontraktet. Trots detta vidarebefordrade mäklare X inte budet till säljarna. Fastighetsmäklarnämnden finner att det har ålegat mäklare X att vidarebefordra As bud till säljarna och att hennes underlåtenhet i detta avseende är varningsgrundande.

Övrigt

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

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning då hon åsidosatt sin omsorgsplikt genom att inte ombesörja att parternas avsikter och önskemål i frågan om energideklaration dokumenterades och för att hon inte vidarebefordrat ett bud till säljarna.

2010-01-27:2

2010-01-27:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens underlåtenhet att besvara Fastighetsmäklarnämndens förelägganden, vilseledande marknadsföring m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden gör anmälaren gällande att mäklare X i annons angett att medlemmar i en bostadsrättsförening hade tillgång till strand och brygga och att de bilder som visades var på en privat strand som medlemmarna inte hade tillgång till.

Fastighetsmäklarnämnden har tillställt mäklare X sammanlagt fyra förelägganden (den 12 december 2008, den 4 februari 2008, den 27 april 2008 och den 2 september 2009). I tre förelägganden har nämnden upplyst honom om att det strider mot god fastighetsmäklarsed att inte besvara förelägganden.

Först sistnämnda datum ringde mäklare X upp Fastighetsmäklarnämnden, varefter föreläggandet tillställdes denne skriftligen ytterligare en gång. Vid telefonsamtalet uppgav mäklare X att han aldrig fått del av nämndens förelägganden och att han skickat in begäran om ändring av uppgifter som Fastighetsmäklarnämnden begärde den 19 augusti 2009. Mäklare Xs svar inkom till Fastighetsmäklarnämnden den 15 september 2009. Han uppmanades telefonledes den 17 december att till nämnden inkomma även med de handlingar som han förelagts att inkomma med och erinrades härvid om mäklares skyldigheter att hålla handlingar arkiverade enligt såväl penningtvättslagen som fastighetsmäklarlagen.

Mäklaren

Bifogat med yttrandet finns de handlingar som han förelagts att inkomma med i den mån de finns kvar i skriftlig form eftersom uppdraget sades upp på grund av att ingen spekulant ville lägga bud. Därav finns det heller inte någon budlista att bifoga.

Allt material var genomgången och godkänt av säljarna till bostaden innan marknadsföringen sattes igång. Han blev tämligen omgående kontaktad av anmälaren som gjorde honom uppmärksam på att delar av bildmaterialet som använts avsåg en privat brygga och strand. Efter som anmälaren övertygat honom om rättsläget och han beklagat att säljarna hade försett honom med felaktiga uppgifter tog han omedelbart bort de aktuella bilderna från marknadsföringen och ingen av de spekulanter som kom på visning för den aktuella bostaden har vilseletts att tro att medlemmarna har tillgång till stranden ifråga.

Beträffande de handlingar som mäklare X förelagts att inkomma med har han anfört följande.

Han är inte säker på att uppdragsavtalet finns kvar hos hans tidigare arbetsgivare men han skulle gå förbi denne för att se om det finns kvar. Handlingen "finns kvar" i Capitex och han kan skriva ut och skicka den till nämnden. Dock skulle nämnden i sådant fall inte få in den kopian som är underskriven av parterna utan endast det exemplar som finns i systemet.

2010-01-27:2

Ett par dagar senare uppgav mäklare X till Fastighetsmäklarnämnden per telefon att handlingen inte fanns att tillgå hos den förre arbetsgivaren.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Marknadsföringen

Enligt den vid aktuell tid gällande 4 § marknadsföringslagen (1995:450) skall marknadsföringen stämma överens med god marknadsföringssed och även i övrigt vara tillbörlig mot konsumenter och näringsidkare. Vid marknadsföringen skall näringsidkaren lämna sådan information som är av särskild betydelse ur konsumentens synpunkt.

Enligt 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare i allt iakttä god fastighetsmäklarsed.

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

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 rätt återger objektet. I förevarande fall har mäklare X efter påpekande vidtagit åtgärder. Med hänsyn härtill finner Fastighetsmäklarnämnden att den kan stanna vid ovanstående påpekande om mäklarens ansvar vid marknadsföring.

Besvarande av Fastighetsmäklarnämndens förelägganden

Enligt 5 § fastighetsmäklarförordningen skall mäklare alltid anmäla adressändringar till Fastighetsmäklarnämnden.

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

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

I förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14 s. 70) anförs följande.

Enligt 7 § andra stycket är en mäklare skyldig att dels låta tillsynsmyndigheten granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten, dels lämna de uppgifter som behövs för tillsynen. Den som inte följer en anmaning att lämna uppgifter eller som vägrar låta Fastighetsmäklarnämnden ta del av handlingar i tillsynsärendet riskerar avregistrering. Eftersom utredningen i tillsynsärendet i ett sådant fall hindras, måste ett beslut helt eller delvis fattas på formella grunder. En avregistrering kan naturligtvis i en del fall, beroende på tillsynsärendets art, framstå som en omotiverat sträng reaktion på exempelvis en mäklarens ovilja att besvara tillsynsmyndighetens förelägganden. När en mäklare vägrar att samarbeta i ett tillsynsärende bör dock som regel en avregistrering ske. Den principen bör tillämpas enhetligt och oberoende av vad som i tillsynsärendet läggs mäklaren till last. En så pass sträng hållning skall ses mot bakgrund av att en fungerande tillsynsverksamhet i hög grad är beroende av att utredningen i tillsynsärendet kan bedrivas skyndsamt och att beslut inte onödigtvis fördröjs.

2010-01-27:2

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

Mäklare X har allvarligt åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att underlåta att besvara Fastighetsmäklarnämndens förelägganden i rätt tid samt genom att ha underlåtit att säkerställa att dokument hänförliga till förmedlingsverksamheten arkiveras på ett tillfredsställande sätt. Förseelserna är av sådan art att avregistrering kan övervägas. Nämnden finner dock med beaktande av att svar inkommit från mäklare X, om än efter utsatt tid, att den kan stanna vid att meddela en varning.

Övrigt

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

2010-01-27:3

2010-01-27:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift i objektsbeskrivning om tomtyta och fastighetsgräns samt nyttjanderätt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X har förmedlat en fastighet till försäljning. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen genom ett uppgivet ombud riktat kritik mot mäklare X för att han i samband med visning givit anmälaren oriktiga uppgifter om tomtens storlek och avgränsning mot en sjö samt även angivit dessa oriktiga uppgifter i objektsbeskrivningen.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak uppgivit följande. Vid kontakt med Lantmäteriet fick köparen information om att fastighetens tomtyta inte når fram till en sjö i enlighet med uppgift i objektsbeskrivning och den information mäklare X lämnat honom vid visningen av fastigheten. Han fick senare veta av en granne att han inte kunde nyttja markytan mellan sin fastighet och sjön på det sätt han tänkt och som är vanligt för en ägare. Han erhöll därför inte heller den fiskerättighet som varit fallet om fastigheten haft en omedelbar gräns till sjön.

Mäklaren

Mäklare X har anfört i huvudsak följande. Han erhöll den 15 juni 2006 i uppdrag att förmedla den aktuella fastigheten. Han upprättade en objektsbeskrivning och kontrollerade i samband med detta fastighetens markareal och gränser. Han visade köparen vid visningen ungefär var gränserna gick. Han påpekade för denne att marken inte gick ner till sjön, utan markremsan närmast sjön tillhörde grannfastigheten, vilket också syns klart på lantmäterikartan. Den förmedlade fastigheten har dock fiskerätt i sjön och det finns en gångväg över grannfastigheten ner till sjön. Köparen frågade också om det fanns möjlighet att köpa till marken ner till sjön. Han svarade att enligt säljarens bedömning kan det vara svårt, men att frågan är fri. Tomtens storlek framgår klart både av objektsbeskrivning och köpekontrakt. Även säljaren visade gränserna mer konkret i samband med kontraktskrivningen och det påpekades också klart och tydligt att tomten ej går ner till sjön.

I den av mäklare X benämnda objektsbeskrivningen anges följande text: [---] ”Gränisar till en liten sjö med fiskerätt”.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med kompletterande uppgifter och har i huvudsak anfört följande.

Förutom att fastighetsgränserna till markerna visades för köparen vid den allmänna visningen fick denne en tomtkarta som klart och tydligt visar tomtgränserna. Köparen gick själv runt marken under visningen. Vad avser fiskerätten informerade säljaren köparen vid visning av fastigheten och vid kontraktskrivningen om att man som fastighetsägare har fiskerätt i sjön. Detta har alla fastigheter belägna runt sjön. Denna information fick säljaren i sin tur när han köpte fastigheten 1986 av den dåvarande ägaren.

2010-01-27:3

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar vidare att en uppgift om en fastighets avgränsning mot sjö inte är en obligatorisk uppgift enligt 18 § fastighetsmäklarlagen. Men om sådan ändå anges i objektsbeskrivningen skall den naturligtvis vara korrekt.

Fastighetsmäklare har också ett ansvar för att marknadsföringen inte blir vilseledande och stridande mot marknadsföringslagen vilket bland annat innebär att mäklaren skall vinnlägga sig om att använt bildmaterial och beskrivningar rätt återger objektet.

Ord står mot ord i frågan om vilken information mäklare X lämnat angående fastighetens avgränsning. I sitt yttrande har mäklare X anfört att han påpekade för köparen att markkretsan närmast sjön tillhörde grannfastigheten och att fastighetsgränsen framgick av den tomtkarta som köparen erhållit. Vid sådant förhållande kan nämnden inte ingripa med någon påföljd eftersom det inte är otvetydigt fastlagt vad som sagts.

Vad däremot gäller den av mäklare X upprättade objektsbeskrivningen innehåller den en felaktig uppgift om fastighetens avgränsning mot en sjö. Uppgift huruvida en fastighet gränsar till vattenområde är av stor betydelse för spekulanters intresse för en fastighet. Nämnden anser att mäklare X genom att i dokumentet ange felaktig uppgift om att fastigheten ”*Gränsar till en liten sjö med fiskerätt*” åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall han meddelas varning.

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

En ledamot anmäler skiljaktig mening och anför följande. Med hänsyn till att förmedlingen ägt rum för mer än två år sedan kan inte någon disciplinpåföljd komma i fråga.

2010-01-27:4

2010-01-27:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens omsorgsplikt, identitetskontroll m.m.

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 gör gällande att mäklare X inte informerat dem om förutsättningarna för genomförandet av en s.k. överlåtelsebesiktning och att han inte ombesörjt att av- och ny-anmälan till el- och vattenverk skett på erforderligt sätt.

Anmälan

Anmälarna har anfört bland annat följande.

I samband med visning av fastigheten fick de veta att besiktning skulle ske påföljande dag. De erbjöds att närvara, vilket de gjorde tillsammans med ett annat par. De undertecknade köpekontraktet den 11 februari. I mitten av mars fakturerades de av besiktningsföretaget för besiktningskostnaden utan att ha beställt tjänsten. Mäklare X informerade dem inte om att de som köpare skulle stå för denna kostnad, inte heller angavs detta i köpekontraktet. Vid tillträdet den 5 maj 2009 träffade de säljaren och mäklare X för avläsning av el, vatten samt kontroll av städning. Mäklare X skulle anmäla nya abonnemang till respektive el- och vattenverk. Den 18 maj stängdes fastighetens el av då säljaren hade obetalda elräkningar och för att mäklare X inte nyanmält dem som kunder. Vid förmedling av försäljningen av deras bostadsrätt fick de själva göra avläsning av elförbrukning då mäklare X inte kom till slutbesiktningen av bostadsrätten.

Mäklaren

Mäklare X har i huvudsak anfört följande.

Han informerar alltid om att det är den slutlige köparen som blir beställare av besiktningen och som står för besiktningskostnaden. Informationen ges på visningarna av fastigheterna samt vid besiktningstillfället, där även besiktningsmannen upplyser om detta. Villkoren för överlåtelsebesiktningen går besiktningsmannen igenom med samtliga närvarande spekulanter innan han påbörjar besiktningen. I förevarande fall fick anmälarna information både från honom och från besiktningsmannen att de som köpare blir beställare av besiktningen. Anmälarna accepterade erbjudandet om att överta besiktningen. Enligt § 13 i köpekontraktet om särskild besiktning har anmälarna med hjälp av besiktningsmannen besiktigat fastigheten. De signerade och godkände detta. De betalade också fakturan från besiktningsföretaget. På tillträdesdagen träffade han parterna för kontroll av flyttstädning samt avläsning av el- och vatten. Han skickade de avläsningsdokument som parterna undertecknat per post samma dag. Orsaken till att elen stängdes av var att säljaren inte hade betalat sina elfakturor på flera månader.

2010-01-27:4

Vid förmedlingen av köparnas bostadsrätt angavs klart och tydligt i kallelsen till tillträdet att säljare och köpare gör avläsningen tillsammans. Han har som fastighetsmäklare inget ansvar för att flyttstädning kontrolleras samt att avläsning av el- och vatten utförs.

Övrigt

Mäklare X har till sitt yttrande fogat bland annat en faktura avseende besiktningsskostnad samt kopia av köparnas postgiroinbetalning. Han har även inkommit med dokumentation angående utförd identitetskontroll av uppdragsgivare och köpare. I handlingen anges uppgift om att kontroll av uppdragsgivarens identitet skett på kontraktsdagen den 11 februari 2009.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med kompletterande uppgifter angående när identitetskontroll av uppdragsgivaren utförts. Mäklare X har anfört att han tog fotokopior av parternas körkort på kontraktsdagen. Identitetskontroll av uppdragsgivaren gjorde han vid undertecknandet av uppdragsavtalet på sina intagshandlingar.

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 § samma lag skall fastighetsmäklaren verka för att parterna träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen.

Kostnad för besiktning

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att ord står mot ord i frågan om vilken information mäklare X lämnat till de blivande köparna angående villkoren för besiktningen och vem som skulle stå kostnaden för besiktningen av fastigheten. I den överlåtelsebesiktning som mäklare X inkommit med anges anmälarna visserligen som uppdragsgivare men deras underskrifter saknas. I köpekontraktet saknas uppgift om vem som skall faktureras besiktningsskostnaden. Inte heller finns annan dokumentation som visar att anmälarna accepterat erbjudandet. Emellertid har avtalsbundenhet uppstått mellan parterna genom konkludent handlande från anmälarnas sida eftersom de får anses ha accepterat erbjudandet om att överta besiktningen genom att i efterhand betala fakturan avseende besiktningsskostnaden.

Fastighetsmäklarnämnden vill framhålla att enligt god fastighetsmäklarsed åligger det mäklaren att klargöra erbjudanden och tillse att frågor får en slutlig lösning mellan parterna. Mäklaren skall även tillse att parterna förstått innebörden av olika frågor som är aktuella inför överlåtelsen. Det ligger även i mäklarens omsorgsplikt att skriftligen dokumentera de överenskommelser parterna träffar. Med beaktande av omständigheterna i ärendet låter nämnden det stanna vid detta påpekande.

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

2010-01-27:4

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.

Mäklare X har i kompletterande uppgifter till Fastighetsmäklarnämnden uppgett att identitetskontroll av uppdragsgivaren skett innan uppdragsavtalet undertecknades och påstått att han dokumenterat utförd identitetskontroll av uppdragsgivaren på sina intagshandlingar. Han har inte inkommit till nämnden med denna dokumentation.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det åligger fastighetsmäklaren att göra en notering om datum för genomförd kontroll av uppdragsgivaren. Nämnden anser att det i denna del kan stanna vid detta påpekande.

Övrigt

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

2010-01-27:5

2010-01-27:5

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en bostadsrätt som förmedlats av mäklare X riktat kritik mot henne.

Anmälan

Anmälarna har anfört bland annat följande.

Vid den första visningen besåg de lägenheten under cirka en halvtimmes tid. Närvarande var då mäklare X som visade lägenheten. De erhöll i samband därmed en objektsbeskrivning och en av säljarna ifylld och undertecknad frågelista. Frågelistan tog mäklare X ur en pärm som hon hade med sig. Av frågelistan framgick bland annat under punkt 4: "Besiktning vid ombildning påtalade brister i badrum (framfall t. ex)". I samband med visningen lämnade inte mäklare X några uppgifter av betydelse för ärendet.

Några dagar efter den första visningen kontaktade de mäklare X och meddelade att de var intresserade att köpa bostadsrätten för begärt pris. De önskade dock få titta på lägenheten ytterligare en gång, vilket de fick göra några dagar senare. Vid detta tillfälle var säljarna själva hemma och visade dem lägenheten. De ställde vid detta tillfälle frågor rörande badrum, wc och duschutrymme. Säljarna uppgav då att den tidigare fastighetsägaren låtit renovera badrum, wc och duschutrymme genom att bland annat kakla om dessa. Arbetet hade utförts av fackmän. Några ytterligare upplysningar lämnades inte.

Vid kontraktskrivningen närvarade inte mäklare X. Lägenheten tillträdde i enlighet med kontraktet. Vid tillträdet observerade de en pärm som de först trodde att säljarna hade glömt kvar. Då de bläddrade i pärmen upptäckte de emellertid ett besiktningsprotokoll (utlåtande över underhållsbesiktning 2006-05-16) som bland annat omfattade deras lägenhet. Av protokollet framgick att tätskiktet i det renoverade utrymmet för wc och dusch inte var utfört enligt branschreglerna. De blev således inte förrän vid tillträdet varse att tätskiktet inte var utfört enligt branschreglerna.

I anledning av detta tillskrev de mäklarfirman. I det svar som de erhöll hänvisade firman till ett telefonsamtal där man bland annat gjorde gällande att det vid visningarna funnits möjlighet för spekulanter att gå igenom besiktningsprotokollet.

Vid den visning som de närvarade på fanns inte något besiktningsprotokoll tillgängligt, än mindre läste mäklare X högt ur besiktningsprotokollet. Under punkt fyra i frågelistan var det angivet att det vid besiktningen vid ombildningen påtalats brister i badrummet (framfall t. ex.). De kunde själva konstatera lutningen på badrumsgolvet och utgick från att det som var omnämnt var det allvarligaste felet. Inte vid något tillfälle omnämndes, vare sig av mäklare X

2010-01-27:5

eller av säljarna, att wc- och duschutrymmet hade brister i tätskiktet. Då detta är ett kostsamt fel att åtgärda och i princip omöjligt att se vid en okulärbesiktning är detta en ytterst väsentlig uppgift för dem som köpare.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Vid visningen fanns, förutom objektsbeskrivning, tillgänglig information om lägenheten i form av den frågelista som fyllts i av säljarna, årsredovisning samt information från ombildningen då det var en relativt nybildad bostadsrättsförening. Informationen avseende ombildningen bestod av budget, underhållsplan samt utlåtandet över underhållsbesiktningen.

All denna information fanns tillgänglig vid visningen av lägenheten och får anses vara tillräcklig för att köparna skall ha fått den information som de behöver för att kunna ta ställning till köpeobjektet. Några ytterligare frågor ställdes inte av anmälarna.

Vid kontraktsskrivningen var hon inte närvarande men väl en annan registrerad mäklare. Anmälarna hade möjlighet att ställa frågor till säljarna och den närvarande mäklaren. Frågelistan och objektsbeskrivningen fanns som bilaga till överlåtelseavtalet.

Hon anser att anmälarna haft tillgång till all för henne vid förmedlingen tillgänglig information. Hon har även uppfattat det som att de har tillgodogjort sig informationen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Mäklare X har i sitt yttrande anfört att utlåtandet över underhållsbesiktningen fanns tillgängligt vid visningen av lägenheten och att det får anses vara tillräckligt för att köparna skall ha fått den information som de behöver för att kunna ta ställning till köpeobjektet. Anmälarna

2010-01-27:5

har emellertid anfört att de först vid tillträdet fått del av nyss nämnda utlåtande och att de då blev varse att tätskiktet i utrymmet för wc och dusch inte var utfört enligt branschreglerna.

Fastighetsmäklarnämnden finner att uppgifterna i det aktuella utlåtandet är av sådan art att det ankommer på fastighetsmäklaren att upplysa köpare och spekulanter om besiktningens resultat. Genom att inte försäkra sig om att köparna i god tid före kontraktskrivningen tagit del av utlåtandet har mäklare X inte uppfyllt sin upplysningsskyldighet. Genom att underlåta detta har hon åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall hon varnas.

2010-01-27:6

2010-01-27:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om felaktig uppgift om boarea och felaktig registrering av bud i budgivningen

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälarna har bland annat gjort gällande att mäklare X angivit felaktig uppgift om boarea i objektsbeskrivning.

Anmälan

Anmälaren, som är uppgivet ombud för köparna, har bland annat uppgivit följande.

Mina klienter köpte en bostadsrätt som, efter uppmätning, visade sig skilja 4,5 kvm mot vad som angivits om boarea i objektsbeskrivningen och köpekontraktet. Uppgiften om boarea har inte angivits som en ungefärlig uppgift och anges i objektsbeskrivningen vara kontrollerad mot bostadsrättsföreningens uppgift. Alla handlingar som utdelats till spekulanter på visning anger en boarea om 80,5 kvm. Den mäklarbild som legat till grund för utformningen av objektsbeskrivningen upptar inte uppgift om boarea. I stället anges under rubriken storlek en kvadratmeterangivelse om 80,5 kvm.

Det är en väsentlig skillnad mellan uttrycket boarea – som svarar mot av Svenska standardinstitutet fastställd mätnorm – och storlek. Att som fastighetsmäklare förvandla storlek till boarea ter sig inte bara märkligt utan även yrkesetiskt oförsvarligt. Ansvarige mäklares handlande har resulterat i att vi köpte en lägenhet som var mindre än vad vi kunnat förutsätta utifrån den felaktiga informationen vi fick från mäklaren. Vi frågade även mäklaren specifikt om boarea vid visningen och fick då till svar av mäklare X att en avvikelse på 10 % gällande boarea måste accepteras av köparen. Hon försäkrade även att boarea i den aktuella lägenheten var korrekt eftersom den var relativt nybyggd.

Mest uppseendeväckande är dock omständigheterna kring det anbudsförfarande som föregick försäljningen. Först lade vi ett bud på 2 750 000 kr. Veckan efter ringde vi till mäklare X för att höra om några andra bud hade inkommit. Trots önskemål att hållas kontinuerligt informerade, vilket vi inte blev, meddelades det oss att säljaren hade fått och accepterat ett bud på 2 800 000 kr. Försäljningen hade dock inte slutförts då budgivaren ännu inte ”löst några smådetaljer med banken”. Säljarna prioriterade även en snabb affär och var därför beredda att sälja till oss för motsvarande det lagda budet. Någon dag senare undertecknade vi köpekontrakt med säljaren.

Några dagar senare begärde vi om att få se en lista på lagda bud av mäklare Xs kollega mäklare Y. Den 1 oktober tillställdes vi en lista med namn och kontaktuppgifter till två personer som efter kontakt säger sig inte ha lämnat något bud.

2010-01-27:6

Mäklaren

Mäklare X har genom ombud anfört bland annat följande.

Hon bestrider att hon i den aktuella förmedlingen agerat i strid med god fastighetsmäklarsed eller i övrigt åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

Hon erhöll förmedlingsuppdraget den 19 maj 2008. Av uppdragsavtalet framgår att uppdragsgivarna godkänt att ersättare i form av fastighetsmäklarkollega biträder den ansvarige mäklaren vid semester, sjukdom eller annan orsak. I förevarande fall har kollegan mäklare Y biträtt henne vid några tillfällen.

Felaktig uppgift om boarea

Vid intaget fick hon från säljarna uppgift om att bostadsrättens storlek enligt bostadsrättsföreningens register var 80,5 kvm. För att säkerställa att hon uppfattat samtliga uppgifter över-sändes utkast till objektsbeskrivningen till säljarna för godkännande. För att ytterligare kontrollera riktigheten av vissa av säljarens uppgifter, bland annat boarea, beställde hon en så kallad mäklarbild från bostadsrättsföreningens förvaltare. Uppgifterna i mäklarbild stämde överens med de som säljarna lämnat och föranledde inga ändringar.

Det är riktigt att boarean för den till bostadsrätten tillhörande lägenheten uppgivits vara 80,5 kvm. Uppgiften är dock lämnad med tilläggsinformationen ”enligt föreningens uppgift”. Det vitsordas att den korrekta boarean, efter mätning konstaterats vara 76 kvm.

Vad gäller hennes uttalande om att en avvikelse på 10 % är något som en köpare måste acceptera skall tilläggas att det inte alls varit så konkret som framställs av anmälaren utan varit en svävande, allmän fundering, uttalad medan hon letade efter mäklarbild. Mäklar-bilden förevisades även anmälarna vid kontraktskrivningen.

Budgivningen

Vad avser budgivningen vidhåller hon att budgivare RM verkligen lämnat ett konkret bud vid kontakt med KS, visserligen med reservation om att han inte erhållit klartecken från banken om den aktuella lägenheten eftersom han var i färd med att sälja sin egen bostadsrätt. Hon kontaktade RM och hänvisade till det tidigare samtal han haft med mäklare Y varvid han meddelade starkt intresse men att han fortfarande ville få bud på sin lägenhet, vilket skulle komma att ske under de närmaste veckorna. Han var således inte beredd att skriva kontrakt avseende lägenheten. Mäklare X kontaktade då säljaren med den information hon fått varvid säljaren meddelade att man var beredd att sälja för det aktuella beloppet till den som först kunde skriva kontrakt på den nivån. Att den tredje person som figurerat skulle ha lagt ett bud har aldrig påståtts. Hon är inte heller upptagen på den s.k. budhistorik som upprättades och överlämnades till köparna.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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. Enligt Fastighetsmäklarnämndens praxis skall uppgift om den till bostadsrätten tillhörande lägenhetens boarea anges i objektsbeskrivningen. Bestäm-melsen i 18 § fastighetsmäklarlagen har överförts i princip oförändrad från 1984 års lag om

2010-01-27:6

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 bostadsrätt. Av utredningen framgår att mäklare X erhållit en uppgift om boarea från säljaren, kontrollerat densamma mot bostadsrättsföreningens förvaltare och därefter sammanställt ett utkast till objektsbeskrivning som också säljaren godkänt.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X i den aktuella förmedlingen infört en uppgift om boarea i objektsbeskrivningen, som vid en senare uppmätning visat sig vara felaktig. Enligt god fastighetsmäklarsed är det viktigt att fastighetsmäklaren är särskilt noggrann när denne vidarebefordrar en sådan uppgift. Fastighetsmäklaren har emellertid inte någon vidare skyldighet att undersöka bostadsrättens storlek i samband med ett förmedlingsuppdrag. Ger inte omständigheterna anledning till annat har fastighetsmäklaren rätt att lita på att säljarens uppgift är korrekt. Mot mäklare Xs bestridande och med beaktande av att säljarna har undertecknat objektsbeskrivningen, vars innehåll de därmed får anses ha godkänt, nöjer sig nämnden med detta påpekande. Ärendet skall därför avskrivas i denna del.

Budgivningen

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren 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. I enlighet med god fastighetsmäklarsed åligger det mäklaren att till uppdragsgivaren redovisa samtliga spekulanter och samtliga bud som inkommit på det aktuella objektet. För det fall en spekulant inte lämnar ett preciserat bud bör mäklaren vidarebefordra budet till säljaren såsom spekulanten lämnat det.

I förevarande fall framgår inte annat än att mäklare Y, som vid mäklare Xs tillfälliga frånvaro, i kontakt med RM uppfattat det så att RM lade ett bud på bostadsrätten. En uppfattning som sedermera bekräftades hos mäklare X vid ytterligare kontakt med RM. Visserligen var budet villkorat med försäljning av RM: s dåvarande bostadsrätt som skulle dröja ytterligare några veckor. Vid bedömningen av en mäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jfr RÅ 1996 ref. 83). Mot bakgrund vad mäklare X anfört kan det inte otvetydigt fastställas att hon brustit i sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

2010-01-27:7

2010-01-27:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om felaktig uppgift om boarea i marknadsföring på internet och vilseledande uppgift om ansvarig mäklare

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklaren X. Anmälaren har uppgivit att mäklare X i sin marknadsföring på internet först angivit en vindvånings boarea till 66 kvm och efter påpekande ändrat till 55 kvm boarea och 11 kvm biarea, vilket även detta är fel.

Anmälan

Anmälaren har bland annat uppgivit följande.

Han arbetar som fastighetsmäklare och förmedlar i första hand vindsvåningar i innerstaden. Han upptäckte att mäklare X angav felaktig uppgift om boarea på en vindsvåning. I den första nätannonsen uppgavs en boarea om 66 kvm. Först längre ned i löptexten står att våningens yta är effektivt fördelat så att hela bruksarean kan nyttjas. Enligt mätreglerna är det totalt 66 kvm fördelat enligt 55 kvm boarea och 11 kvm biarea. Att kalla de 11 kvm för biarea är helt felaktigt, då det handlar om icke mätvärd yta.

Detta påpekade vi för mäklare X som ändrade uppgifterna till boarea 55 kvm och biarea 11 kvm, vilket fortfarande är felaktigt. Idag var det ändrat igen till 66 kvm. Några dagar senare har uppgifterna åter ändrats till det som är korrekt.

Mäklaren

Mäklaren har i yttrande anfört bland annat följande.

Vid hennes intag presenterades tre ytuppgifter för den nyproducerade och nu färdiginredda vindsvåningen, nämligen 66 kvm, 61 kvm och 55 kvm. 66 kvm visade sig vara den totala golvytan varav 55 kvm är boarea. 61 kvm är den uppgift som bostadsrättsföreningen betraktar som boarea. Det var av betydelse för säljarna att på något sätt kunna framföra den totala ytan eftersom bostadsrättsföreningen också kommer att debitera årsavgift för större yta. Därför valde hon att i objektsbeskrivningen specificera att 66 kvm är totala golvytan varav 55 kvm boarea i undertexten så att spekulanter kan få ett sammanhang om den totala ytan och årsavgiften.

Vid lanseringen av den nyproducerade och nu färdiginredda vindsvåningen som skedde ett par dagar innan anmälares påpekanden stämde ytuppgiften 55 kvm på [webbadress] som också hela tiden funnits angiven i bostadsbeskrivningen med bilagt mätbevis.

Säljarna består av fyra beslutsfattare varav den ena trodde att 66 kvm skulle stå i rubriken. Representanten ringde till kontoret när hon inte var där och bad att få justera på internet. Hennes medarbetare trodde att informationen var korrekt och verkställde ändringen. Detta skulle medarbetaren inte ha gjort utan hennes vetskap vilket numera förankrats som en regel.

2010-01-27:7

Samma säljarrepresentant kontaktade därefter henne igen och påtalade att 66 kvm tagits bort varpå hon förklarar saken. Ingen spekulant hade i detta tidiga skede vare sig sett bostaden eller reagerat och vid första öppna visningen hade uppgiften för flera dagar sedan justerats. Samtliga besökare på visningen kan intyga att de tagit del av en objektsbeskrivning med angiven boarea om 55 kvm.

Övrigt

I ärendet har en så kallad faktabeskrivning ingivits. Under rubriken boarea framgår ”55 m2 (faktisk uppmätning)”.

Under rubriken för mer information anges följande.

”För mer information och personlig kalkyl, kontakta ansvarig mäklare:

mäklare Y & mäklare X

Direkt: ---

Mobil: mäklare Y: --- mäklare X ---

E-post:mäklare X

Mäklaren

Särskilt förelagd att yttra sig över att det av den så kallade faktabeskrivningen inte framgår vem av de två angivna fastighetsmäklarna som är ansvarig har mäklare X anfört bland annat följande.

Hon är ansvarig fastighetsmäklare. De brukar vara två fastighetsmäklare på deras visningar som en extra service åt deras kunder, men en av dem ansvarar för eventuella anbudsförfaranden, kalkyler, och andra utfästelser/utföranden som omfattas av fastighetsmäklarlagen. Även i detta fall var de två mäklare på visningarna.

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 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.

Boarea

Av utredningen framgår att den av mäklare X upprättade marknadsföringen på internet innehållit felaktiga uppgifter vad avser boarea. Mäklare X har anfört att uppgiften om boarea stämde vid lanseringen och att en kollega ändrade densamma efter samtal med en av säljarna. När mäklare X blev informerad om det inträffade korrigerades uppgiften. Ingen spekulant hade i detta tidiga skede vare sig sett bostaden eller reagerat och vid första öppna visningen hade uppgiften för flera dagar sedan justerats. Samtliga besökare på visningen kan intyga att de tagit del av en objektsbeskrivning med angiven boarea om 55 kvm.

2010-01-27:7

Fastighetsmäklare har ett ansvar att tillse att den i förmedlingen använda marknadsföringen inte är vilseledande. Uppgift om boarea är enligt Fastighetsmäklarnämnden av central betydelse för spekulanterns intresse av en bostadsrätt. Mot bakgrund av vad mäklare X anfört och att korrekt uppgift om boarea angivits i objektsbeskrivningen med bifogat mätbevis saknas skäl för vidare åtgärd i denna del från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Ansvarig mäklare

Mäklare X är enligt uppdragsavtalet och egen utsägo ansvarig mäklare och har det fulla ansvaret för hur det aktuella förmedlingsuppdraget genomförs. I faktabeskrivningen anges emellertid under rubriken ansvarig mäklare först mäklare Y och sedan mäklare X. Därefter anges kontaktuppgifter i samma ordningsföljd.

Fastighetsmäklare har ett ansvar att tillse att den av mäklaren upprättade marknadsföringen inte är vilseledande. Eftersom en mäklares förmedlingsuppdrag är personligt anser Fastighetsmäklarnämnden det vilseledande att det av marknadsföringen inte klart och tydligt framgår vem som är ansvarig mäklare. Det åligger fastighetsmäklaren att vinnlägga sig om att uppgift om ansvarig mäklare klart och tydligt framgår av det i förmedlingen använda marknadsföringsmaterialet. Genom att upprätta en objektsbeskrivning som innehåller uppgift om två registrerade mäklare och då den först nämnde inte ens är den ansvarige har mäklare X infört en otydlig uppgift om ansvarig mäklare som kan uppfattas som vilseledande. Med detta påpekande finner dock Fastighetsmäklarnämnden att ärendet kan avskrivas från vidare handläggning.

2010-01-27:8

2010-01-27:8

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälarna har bland annat anfört att de inte fått möjlighet att bemöta inkomna bud i budgivningsprocessen, att mäklare X betraktat dem som oseriösa och att han underlåtit att skicka besiktningssprotokoll m.m.

Mäklare X har yttrat sig och tillbakavisat anmälarnas kritik.

Handlingar i ärendet

Fastigheten ENV 8

I objektsbeskrivningen i rutan Snabbfakta om bostaden anges under rubriken Boarea *ca* 192 kvm. Uppgift om biarea saknas.

Under rubriken beskrivning anges vidare att huset är ”*Ett läckert och toppmodernt M-hus från 2005 med bra rymliga ytor om 173 m².*”

Under rubriken storlek anges ”*Boarea 192 m². Areauppgifter enligt taxeringsinformationen.*”

Under rubriken övriga byggnader anges dessutom ”*Förråd och gästhus om 16 m² med wc/dusch (perfekt för extra gästrum eller kontor).*”

Av fjärde stycket § 12 köpekontraktet framgår vidare ”*För kännedom är fastigheten taxerad till boarea 173 m², enligt bifogad objektsbeskrivning upptagen till 192 m². (avser inkl. arean för gästrum i sep. byggnad.)*”

Mäklaren

Särskilt förelagd att redovisa sina ställningstaganden om hur boarean redovisats i objektsbeskrivningen har mäklare X anfört bland annat följande.

I beskrivningen står samtliga ytor upptagna och specificerade till husets boarea 173 m² + gästhus på ca 16 m² och wc på ca 3 m², totalt blir detta 192 m². I kontraktet för den köpare som köpte huset är också detta infört under § 12 som ett förtydligande. Verklige köparen har aldrig ifrågasatt dessa ytor, utan är väl medveten om samtliga areor. De har fått all inblick och information eftersom de varit på plats och därmed kännedom och fakta om allt.

2010-01-27:8

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastigheten ENV 8

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 18 § fastighetsmäklarlagen skall den objektsbeskrivning som mäklaren är skyldig att tillhandahålla en konsument innehålla uppgift om byggnadens storlek. Enligt förarbetena till lagen (prop. 1983/84:16 s. 40) kan byggnadens storlek lämpligen preciseras genom en uppgift om bostadsytan och antalet rum.

Begreppet boarea är ett vedertaget och, i Svensk Standard SS 02 10 52, standardiserat begrepp om hur utrymmen inrättade för boende i en byggnad skall mätas.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att olika uppgifter om boarea förekommer i den av mäklare X upprättade objektsbeskrivningen. Först under snabbfakta och rubriken boarea anges ca 192 kvm, därefter under rubriken beskrivning anges 173 m² och sedan anges återigen under rubriken storlek 192 m² med hänvisning till taxeringsinformationen. Vidare framgår under Övriga byggnader att det finns ett inrett gästrum om 16 m².

Av utredningen framgår att mäklare X i objektsbeskrivningen slagit samman ett antal olika areauppgifter (huvudbyggnad + gästhus + gästhusets wc) för att nå den totala uppgiften om 192 kvm. Uppgift om storlek på gästhusets wc förekommer inte i objektsbeskrivningen. Genom att slå samman huvudbyggnadens boarea med ett gästhus area har mäklare X infört en oriktig och oklar uppgift om boarea samt på ett oriktigt sätt använt det standardiserade begreppet boarea. Att dessutom i objektsbeskrivningen hävda att resultatet av sammanslagningen av de olika areauppgifterna är areauppgifter enligt taxeringsinformationen gör förfarandet särskilt anmärkningsvärt. Genom sitt agerande har mäklare X infört en felaktig uppgift om boarea vilket strider mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen är varningsgrundande. Att uppgiften delvis förklarats i köpekontraktet föranleder ingen annan bedömning.

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

2010-01-27:9

2010-01-27:9

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en bostadsrätt kritiserat mäklare X för att ha påskyndat affären och medverkat till deras uppfattning att lägenhetens boarea uppgick till 106 m² trots att den enligt bostadsrättsföreningens uppgifter endast var 101 m² och vid uppmätning visade sig vara 100 m².

Anmälan

Anmälarna har i huvudsak anfört följande.

Vid visningen av lägenheten upplevde vi att lägenheten inte kändes så spatiös sina 106 m² till trots. mäklare X kom då med förslaget att ta bort en vägg. Senare samma dag lade vi ett bud och därefter tog förloppet kring lägenhetsköpet fart. Vi hade ytterligare ett samtal med mäklare X angående lägenhetsytan. Han uppgav att uppgiften om ytan kom från säljarna och att den blivit bekräftad av bostadsrättsföreningens ordförande. I samband med kontraktskrivning togs frågan återigen upp. Mäklare X informerade oss att en lägenhetsmätning skulle göras på mäklarföretagets bekostnad men att den inte skulle kunna genomföras förrän veckan därpå. Av den anledningen togs ett villkor in i kontraktet som enligt mäklare X var praxis. Enligt villkoret skulle +/- 5% vara den tillåtna avvikelser och att allt under det, d.v.s. under 101 m² skulle ersättas av säljarna med det kvadratmeterpris som vi betalade. Säljarparet informerade oss att de köpte lägenheten med 106 m² som angiven boyta. Mäklare X tillade att han kontrollerat uppgiften hos föreningen. Nu fick vi återigen en försäkran från mäklaren att våra misstankar var grundlösa. Det går inte att beskriva vår överraskning och besvikelse när vi fick mejl från mäklare X där det stod att mätningen visat att lägenheten var 100 m², hela sex m² mindre än det angivna värdet i objektsbeskrivningen.

Efter det att vi skrev på kontraktet framkom att säljaren erkänt att lägenheten var 104 m², att de dokument som bostadsrättsföreningen erhöll vid bildandet anger att lägenheten har en boyta på 101 m² och att det som mäklaren kallat för praxis i klausulen avseende en acceptabel yt-avvikelse på 5% inte är en etablerad praxis. Istället för att utföra mätningen innan kontraktet skrevs på påskyndade mäklaren processen genom att övertyga oss om att ytan var korrekt. Mäklarens och säljarnas vilseledande uppgifter om lägenhetsytan, påstådd mäklarpraxis och klausulen ledde oss i fällan och konsekvensen blev en stor ekonomisk förlust för oss.

Mäklaren

Mäklare X har i sitt yttrande tillbakavisat kritiken. Han har anfört följande.

En av säljarna uppgav att lägenhetens yta var 106 m². Mäklare X fann ingen anledning att betvivla uppgiften. Efter köpekontrakt skrivits framkom att boarean enligt föreningens uppgifter var 104 m² och att det var den uppgiften som även säljaren hade. Som fastighetsmäklare

2010-01-27:9

är han inte ansvarig för säljarens uppgifter i den mån inte omständigheterna ger honom anledning att betvivla dem. I detta fall förelåg ingen sådan omständighet varför han inte kan klandras för att uppgiften var felaktig.

Inför kontraktskrivning tillfrågades han av köparna om han var säker på den angivna ytan eller ej. Han förklarade att uppgiften kom från säljaren och att han inte fann någon anledning att betvivla den men att han skulle ta kontakt med föreningen och säljaren för att stämma av. Han sökte ordföranden i föreningen men denne gick inte att nå. Kontakt togs även med säljaren och mäklare X fick åter uppgiften att ytan var 106 m², en uppgift som säljarna sade sig ha fått när de köpte lägenheten. I samband med kontraktskrivning diskuterades även frågan öppet. Han ringde än en gång ordföranden och fick nu kontakt men denne kunde vid det tillfället inte bekräfta uppgiften eftersom han inte hade tillgång till några handlingar just då. Detta var det enda tillfället som han var i kontakt med ordföranden. Denne upplyste om att det fanns lägenheter vars boareor inte överensstämde med de nya uppmättningsnormerna och att de uppgifter föreningen hade var från tiden då de förvärvade fastigheten. Parterna informerades om den bristfälliga informationen som lämnats av ordföranden.

I fråga om klausulen som använts har han inte påstått att den utgör praxis. Däremot har han sagt att en mindre avvikelse normalt inte anses utgöra en skada varför det kunde vara lämpligt att reglera att köparna godtog en mindre avvikelse samtidigt som det reglerades vad som skulle hända om avvikelsen var större. Han var tydlig med att köparna inte skulle underteckna något avtal om de var osäkra. Köparna valde att köpa lägenheten med detta villkor och reserverade sig inte på något sätt. Uppmätningen visade sedan att lägenheten var 100 m². Senare framkom att säljaren råkat ange felaktig yta till honom. I de handlingar som säljaren fick i samband med sitt köp var ytan angiven som 104 m².

Övrigt

Till sitt yttrande har mäklare X fogat bland annat kopia av objektsbeskrivningen och köpeavtalet. I objektsbeskrivningen anges boarean till 106 m² med tillägg om att det är säljarens information.

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.

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

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

En fastighetsmäklare har inte någon skyldighet att mera ingående undersöka fastighetens storlek eller faktiska skick. Ger inte omständigheterna anledning till annat har mäklaren rätt

2010-01-27:9

att lita på att de uppgifter om fastigheten som lämnas av säljaren är korrekta. Mäklare X har anfört att han fått uppgift om boarean från säljarna och att han inte haft anledning att ifrågasätta säljarnas uppgift. I ärendet är det inte visat att mäklare X haft tillgång till motstridiga uppgifter om boarean. Utredningen ger inte belägg för att mäklare X haft skyldighet att redovisa flera uppgifter om boarean än den som angetts i objektsbeskrivningen. Vad som framkommit i ärendet föranleder inte någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2010-02-24:1

2010-02-24:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400)

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av två fastighetsbeskrivningar rörande bostadsfastigheter i vilka bland annat anges att fastighetsmäklaren X utför energideklarationer. I anledning av uppgiften beslutade nämnden den 7 oktober 2009 att tillfråga mäklare X om hur han handhar energideklarationer.

Övrigt

Mäklare X har gett in förmedlingsuppdragen rörande de två fastigheterna. I uppdragsavtalen stipuleras 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 ersättningskyldighet för uppdragsgivaren.

Mäklaren

Mäklare X har i ett yttrande till Fastighetsmäklarnämnden lämnat en redovisning om sin hantering av energideklarationer och därvid bland annat uppgett han har rättat de oriktiga uppgifterna och att förklaringen till misstaget beror på formuleringen i mallsystemet. Han har alltid accepterat uppdragsgivarens uppsägning. Han är beredd att i fortsättningen stryka den aktuella skrivningen om mäklarens samtycke.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

De i uppdragsavtalen angivna 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 uppdragsgivaren kan inte fråntas denna rätt. Klausulen ger uttryck för något annat, vilket är olämpligt. Därtill vill nämnden framhålla att ett förmedlingsuppdrag är ett uppdrag med personligt ansvar för mäklaren. En fastighetsmäklare kan därför inte undgå ansvar med hänvisning till att denne använt sig av en felaktigt utformad handling från en programvara. Nämnden finner dock att det kan stanna vid dessa påpekanden.

Med de påpekanden som nu gjorts och av vad som i övrigt framkommit i ärendet finner Fastighetsmäklarnämnden att ärendet kan avskrivas från vidare handläggning.

2010-02-24:2

2010-02-24:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400)

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklare har ifrågasatts om mäklare X agerat i enlighet med god fastighetsmäklarsed vid förmedling av nya bostadsrätter. I anmälan påpekas att förvärvare av en bostadsrätt gjort en betydande vinst vid sin vidareförsäljning oaktat att bostadsrätten inte var byggd.

Övrigt

Mäklare X har gett in två förmedlingsuppdrag. I dessa stipuleras 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.

Mäklaren

Beträffande den aktuella bostadsrätten hade den förvärvats av ett bolag genom ett upplåtelseavtal. Bolaget sålde bostadsrätten till ett par. Hon hade uppdraget att förmedla bostadsrätten. Paret separerade en tid efter förvärvet och hon fick igen uppdraget att förmedla bostadsrätten. Denna således för sitt marknadsvärde.

Den aktuella klausulen finns i deras dataprogram. Hon har utgått från att mallarna kontrollerats av jurister och att villkoren är korrekta. Det har aldrig varit aktuellt för henne att ifrågasätta en uppsägning från en uppdragsgivare.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

De i uppdragsavtalet angivna 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 uppdragsgivaren kan inte fräntas denna rätt. Klausulen ger uttryck för något annat, vilket är olämpligt. Nämnden finner dock att det kan stanna vid detta påpekande.

Med det påpekande som nu gjorts och av vad som i övrigt framkommit i ärendet finner Fastighetsmäklarnämnden att ärendet kan avskrivas från vidare handläggning.

2010-02-24:3

2010-02-24:3

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden gör anmälaren bland annat gällande att mäklare X inte tillhandhållit anmälaren en årsredovisning och att mäklare X förmedlat lägenheten med felaktiga uppgifter om stambyte.

Anmälan

Anmälaren har anfört bland annat följande.

I april 2009 visade mäklare X andelsrätten för henne under en privat visning. Hon fattade tycke för lägenheten och hon ställde en rad frågor, bland annat om lägenhetens stammar var bytta i kök och badrum. Mäklare X svarade tydligt att så var fallet. Hon gav mig försäljningsprospektet där det stod: *Gällande denna lägenhet är stammarna bytta*. Vid visningen fattades såväl årsredovisningen som revisionsberättelsen för 2008. Hon framförde önskemål om att se dessa snarast varpå mäklare X garanterade henne att hon skulle få ett exemplar av vardera dokument nästföljande vecka. Mäklare X skulle ha gett mig 2008 års årsredovisning samt revisionsberättelse som hon som köpare hade rätt till. Årsredovisningen och revisionsberättelsen för 2007 var inte tillräckligt.

Hon frågade även vid visningen vad det var för skillnad mellan bostadsförening och bostadsrättsförening. Mäklare X svarade att enda skillnaden var den att bostadsföreningar är gamla föreningar som bildades innan bostadsföreningslagen kom till. Inga ytterligare skillnader förelåg.

När kontraktet signerades en andra gång framförde hon önskemål om att gå igenom lägenheten med en oberoende besiktningsman. Mäklare X nekade henne detta, hävdade att detta inte förekom vid lägenhetsaffärer och att säljaren kunde gå till budgivaren som avlagt det näst högsta budet om hon höll fast vid sitt önskemål. Mäklare X skulle ha vidarebefordrat hennes önskan som köpare att gå igenom lägenheten med oberoende besiktningsman och inte fattat egna beslut i saken.

Senare, två månader efter det att köpekontraktet hade undertecknats, erhöll hon information från bostadsföreningen att hon blivit medlem och att hon inte fick renovera utan styrelsens medgivande. Skulle hon kakla om badrummet kunde bostadsföreningen passa på att samtidigt byta stammarna i badrummet. Cirka två veckor senare tog hon del av ett e-postmeddelande från bostadsföreningen av vilket framgick att köket inte hade genomgått stambyte men att man trodde att badrummet hade det. Mäklare X hade både muntligt och skriftligt felaktigt informerat mig att stammarna i lägenheten var bytta.

2010-02-24:3

Mäklaren

Mäklaren har genom ombud sammanfattningsvis anfört följande.

Årsredovisningen, revisionsberättelsen samt stadgarna fanns på Internet tillsammans med annonsen samt visningen. Där hade anmälaren först tagit del av allt. Anmälaren kunde inte vara närvarande vid kontraktskrivningen varför kontraktet faxades till henne. Vid samma tillfälle faxades även årsredovisningen, revisionsberättelsen och stadgarna. Enligt anmälaren hade hon tagit del av hela materialet innan hon undertecknade det faxade kontraktet. Detta framkommer dessutom av avtalet i sista stycket vid rubriken "Övriga handlingar" under köparens namnteckning. Det var såväl 2007 som 2008 års redovisning som anmälaren fick eftersom den senare vid försäljningen inte var undertecknad men framtagen.

Påståendet att hon inte informerat anmälaren om skillnaden mellan bostadsrätt och bostadsförening är inte riktig. Först och främst berättade hon att beträffande bostadsrätt styrs dessa främst av bostadsrättslagen och beträffande bostadsföreningar gäller lagen om ekonomiska föreningar. Hon sade vidare att det kan finnas många olikheter som t.ex. hembud som inte förekommer i en bostadsrättsförening.

Vidare stämmer det inte, såsom anmälaren gör gällande, att hon skulle ha nekat anmälaren att undersöka lägenheten.

Stammarna

Såsom mäklare X slutgiltigt får anses ha utformat sitt yttrande beträffande uppgifterna om byte av stammarna anför hon följande.

Den 24 mars 2009 kontaktades föreningen av en mäklarassistent på mäklarfirman som arbetade i detta ärende för mäklare X. Hon fick då uppgiften att föreningen inte med säkerhet kunde säga vilka stammar som var bytta. Samtidigt sade man från föreningens sida att om stammarna inte var bytta så skulle föreningen stå för kostnaden i samband med renovering av kök eller badrum.

Inför visningarna kontrollerade mäklare X med säljaren vad han visste om stammarna. Hon uppgav för säljaren att föreningen inte visste vilka stammar som var bytta. Säljaren uppgav då att stammarna var bytta i den aktuella lägenheten. Det var vad man kände till vid kontraktskrivningen.

Efter kontraktskrivningen i juni återkom köparen med påståendet att stammarna inte var bytta. Återigen kontrollerade mäklare X med föreningen vad de kände till om stammarna. Mäklare X fick då ett protokoll från föreningen. Detta utvisade att stammarna var bytta i badrummet samtidigt som ordföranden sade att det inte var säkra på om protokollet stämde. Återigen sade ordföranden att föreningen skulle stå kostnaden för ett eventuellt stambyte.

Därefter kontrollerade mäklare X återigen uppgiften med säljaren samtidigt som hon frågade varifrån han fått uppgiften. Säljaren sade då att han fått uppgiften från sin säljare när han köpte lägenheten.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband överlåtelsen. Bestämmelsen har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Av förarbetena (prop. 1983/84:16 s. 37-38) framgår att mäklaren har en allmän upplysningsskyldighet som innebär att han måste informera köpare och säljare om vad han själv vet och som är av betydelse i det aktuella fallet. Detta innebär att mäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han har fått från den ene kontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av sådana uppgifter innan han vidarebefordrar dem. Mäklaren får inte okritiskt förmedla påståenden från säljaren.

Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X, före köpekontraktet undertecknande, fått flera uppgifter med avseende på vilka stamma som var bytta i lägenheten. Uppgift om huruvida ett objekt genomgått stambyte är inte en sådan uppgift som enligt 18 § fastighetsmäklarlagen är obligatorisk i en objektsbeskrivning. Uppgift härom torde dock vara av stor betydelse för köparen i en affär oavsett vem som skall stå kostnaden för stambytet. Det är därför viktigt att en mäklare är särskilt noggrann när han eller hon vidarebefordrar uppgifter om stambyte. Ger inte omständigheterna anledning till annat har en fastighetsmäklare rätt att lita på de uppgifter om fastigheten som lämnats av säljaren. Finns det emellertid flera uppgifter och går det inte att fastställa vilken som är den korrekta skall dock mäklaren redovisa samtliga uppgifter eller på annat sätt tydligt klargöra att det finns andra uppgifter.

Av handlingarna i ärendet framgår att den uppgift som mäklare X före köpet skriftligen tillhandahållit spekulanter avseende stambytet inte kunnat tolkas på annorlunda sätt än att samtliga stammar i lägenheten var bytta. Mäklare X har emellertid inte före köpet redovisat vare sig varifrån uppgiften kom eller att det funnits andra uppgifter. Hennes agerande får därför anses stå i strid med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar en varning.

Mäklare X har i övriga avseenden, beträffande det som anmälaren gör gällande i anmälan, lämnat förklaring och tillbakavisat kritiken.

2010-02-24:4

2010-02-24:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens informations- och upplysningsskyldighet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Köparen av en bostadsrätt har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklare X. Anmälaren gör gällande att mäklare X inte tillhandahållit henne den senast upprättade årsredovisningen för bostadsrättsföreningen.

Anmälan

Köparen har i huvudsak anfört följande.

Vid visningen av bostadsrätten erhöll hon en årsredovisning för föreningen för 2006. Då hon frågade efter en senare årsredovisning uppgav mäklare X att det var den som fanns upprättad. Han uppgav att det inte var sannolikt att det skulle bli tal om någon avgiftshöjning inom den närmaste framtiden då alla större renoveringar av fastigheten redan var gjorda. Hon undertecknade köpekontraktet den 11 juli 2008. Efter tillträdet fick hon veta att det fanns en årsredovisning för 2007. Den var daterad den 5 mars 2008 och fanns således tillgänglig hos föreningen redan vid visningen av lägenheten den 30 juni 2008. Av denna framgick att en besiktning av balkongerna gjorts i december 2007. Den helrenovering av balkongerna som bedömdes som nödvändig innebar att en större avgiftshöjning var att vänta.

Till anmälan har bland annat fogats kopia av ett intyg från bostadsrättsföreningen och överlåtelseavtal samt årsredovisning 2007 för föreningen, upprättad den 31 mars 2008. I intyget anges uppgift om att mäklare X inte kontaktat föreningen i samband med förmedlingen av det aktuella objektet för att ställa frågan huruvida avgiftshöjningar var aktuella i föreningen. I överlåtelseavtalet anges att "Köparen har beretts tillfälle att ta del av följande handlingar" "Årsredovisning".

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande.

Vid kontakt med föreningen i mars månad 2008 frågade han om planerade avgiftshöjningar. Vid denna tidpunkt sades inget till honom om kommande balkongrenoveringar eller framtida förhöjda avgifter. Inte heller lämnades någon ny årsredovisning för föreningen gällande 2007 ut till honom. Däremot fick han information om att månadsavgiften höjts med fem procent per den 1 januari 2008 p.g.a. tidigare renoveringar i form av stambyte, byte av entrédörrar etc. I efterhand, efter samtal med föreningens ordförande, framkom att ett beslut om avgiftshöjning för 2009 fattats på ett styrelsemöte den 5 november 2008, dvs. efter tillträdet den 1 oktober 2008. Beslutet innebar en höjning av månadsavgiften med fem procent från den 1 januari 2009 samt ytterligare fem procent från den 1 juni 2009. Det kan finnas en liten möjlighet att anmälaren inte fick del av 2007 års årsredovisning, men i sådant fall av ett förklarligt skäl. Han kommer helt enkelt inte ihåg om han tillhandahöll anmälaren denna årsredovisning eller

2010-02-24:4

inte. Anmälaren fick all information som han vid tillfället hade tillgång till. Då mäklare X hade semester den 4 juli genomfördes kontraktsskrivningen av hans dåvarande kollega. Denne säger sig inte komma ihåg om 2007 års årsredovisning lämnades ut till anmälaren. Årsredovisningen fanns upplagd på en gemensam disk på kontoret den 8 juli 2008, dvs. tre dagar innan kontraktet undertecknades. Det finns en möjlighet att han bett kollegan att lämna ut årsredovisningen, men att denne missat detta. Han vet inte svaret men kan inte heller med säkerhet säga att anmälaren inte fått del av 2007 års årsredovisning.

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. Kravet på god fastighetsmäklarsed innebär således även att en mäklare skall presentera senast tillgängliga årsredovisning för köparen.

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)

Anmälaren har uppgivit att hon inte fått den senaste årsredovisningen, medan mäklare X inte minns om han tillhandahållit årsredovisningen för år 2007 eller inte. Av överlåtelseavtalet framgår att köparen har beretts tillfälle att ta del av en ”årsredovisning”. Det saknas dock uppgift om vilken årsredovisning som avses. Mot den bakgrunden finner Fastighetsmäklarnämnden att det inte är visat att mäklare X inte presenterat senast tillgängliga årsredovisning för köparen och därigenom agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Nämnden vill i anledning av detta erinra om vikten av att mäklaren har rutiner för att på ett tydligt sätt dokumentera vilka handlingar parterna har tagit del av. Med detta påpekande kan ärendet avskrivas från vidare handläggning.

2010-02-24:5

2010-02-24:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformningen av besiktningssklausul

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X meddelades den 23 april 2008 (dnr ---) varning av Fastighetsmäklarnämnden för att han medverkat till en besiktningssklausul som var oklar på så sätt att det av villkoret inte framgick när, hur och till vem köparen skulle rikta en eventuell begäran om återgång. Vidare saknades tidsfrist och anvisning för hur och till vem säljarens meddelande att erbjuda nedsättning av köpeskillingen med anledning av fel och brister, skulle lämnas.

Fastighetsmäklarnämnden beslutade i februari 2009 om utvidgad granskning för att kontrollera huruvida mäklare X efterkommit nämndens beslut. Nämnden valde att granska tre av de förmedlingsuppdrag som mäklare X ingått under perioden den 1 juli – den 31 december 2008. Granskningen resulterade i att nämnden förelade mäklare X att yttra sig över utformningen av nedan angiven besiktningssklausul i ett köpekontrakt daterat den 12 september 2008.

§ 12 Särskild besiktning

Köparen har rätt att, på egen bekostnad låta besiktiga fastigheten senast 2008-09-24. Om besiktningsmannen anmärker på fel eller brister som sedan av säljare och köpare gemensamt utsedd och betald värderingsman värderas till ett värde av minst 40.000 kr skall köpet på köparens begäran återgå om inte säljaren nedsätter köpeskillingen med ett belopp motsvarande det belopp med vilket fel eller brister överstiger 40.000 kr. Återgår köpet skall köparen återfå erlagd handpenning. Överstiger värdet av fel eller brist värderad som nu sagts 200.000 kr återgår köpet om köparen det begär och återfår denne erlagd handpenning.

Köparen ska vid begäran om köpets återgång, om besiktning skett och förutsättningar enligt ovan föreligger senast 2008-09-29 skriftligen med kopia av besiktningsprotokollet informera säljaren och fastighetsmäklaren om de fel och/eller skador köparen önskar åberopa som grund för sin begäran om återgång, samt av värderingsmannen beräknad skälig kostnad att fackmässigt åtgärda dessa.

Köparen får senarelägga sista dag för begäran om köpets återgång med max 10 dagar i det fall besiktningsmannen, på köparens bekostnad, rekommenderar och genomför en utökad undersökning av fastigheten.

Mäklaren

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

Besiktningssklausulen i den aktuella förmedlingen ser inte likadant ut som i det fall som renderade en varning den 23 april 2008. Hans rutiner avseende de s.k. återgångssklausulerna genomgick en förändring under år 2008. I samtliga fastighetsförmedlingar som han haft i uppdrag att förmedla efter årsskiftet 2008/2009 finns inte denna klausul med. I majoriteten av de förmedlingar han ansvarat för har en öppen klausul använts, men i en del fall vägrar tyvärr säljaren att gå med på en öppen klausul. Detta var fallet i den aktuella förmedlingen.

På kontraktsdagen gick han igenom hela avtalet med båda parter, i synnerhet besiktningssklausulen. I villkoret anges att ”köparen skall informera säljaren och mäklaren skriftligen

2010-02-24:5

senast 2008-09-29". Han informerade parterna om att för det fall fel och/eller brister upptäcks och en överenskommelse om nedsättning av köpeskillingen inte nås, har köparen rätt att häva köpet senast 2008-09-29. Eventuell överenskommelse om nedsättning av köpeskillning måste dokumenteras i ett tilläggsavtal som skall undertecknas av båda parter senast detta datum. Parterna erhöll information om att alla frågor angående besiktningen skulle vara lösta senast 2008-09-29. Det finns således tre alternativ i besiktningssklausulen. Köparen häver köpet skriftligen senast 2008-09-29. Köparen och säljaren skriver ett tilläggsavtal angående nedsättning av köpeskillingen senast 2008-09-29. Köparen fullföljer köpet och gör således ingenting efter besiktningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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 överförts oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredställa båda parter. Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att återgångsvillkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår.

I § 12 i köpekontraktet ges köparen rätt att under vissa förutsättningar begära att köpet skall återgå. I villkoret anges att besiktningen senast skall vara utförd den 24 september 2008, men det saknas tidsfrist och anvisning för hur och till vem säljarens meddelande att erbjuda nedsättning av köpeskillingen med anledning av fel eller brister, skall lämnas. Fastighetsmäklarnämnden finner att besiktningssklausulens utformning är oklar i detta avseende. Detta kan medföra risk för att köparen först på tillträdesdagen kan konstatera om köpet står fast eller inte (FMN:s beslut 2004-02-25:3, överklagat den 28 april 2004, dom KR den 9 februari 2005.)

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uppmärksammat mäklare X på hans brister gällande utformningen av besiktningssklausuler. Han har i ett beslut den 23 april 2008 varnats för liknande brister som i förevarande fall. Mäklare X har genom nämndens beslut om varning bort inse att hans brister avseende utformningen av besiktningssklausuler varit av allvarligt slag. Trots detta har mäklare X drygt fem månader efter beslutet om disciplinpåföljd återigen i förevarande förmedling medverkat till utformningen av en besiktningssklausul som fortfarande är oklar genom att det saknas anvisning för hur och till vem säljarens meddelande att erbjuda nedsättning av köpeskillingen med anledning av fel eller brister, skall lämnas. Nämnden finner det synnerligen allvarligt att mäklare X inte vidtagit rättelse. För detta skall han varnas.

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

2010-02-24:6

2010-02-24:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppmaning till säljare att använda lockpris m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Anmälan

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har säljarna av en fastighet riktat kritik mot mäklare X. Anmälarna har anfört bland annat följande.

De träffade den 25 augusti 2008 ett förmedlingsuppdrag med mäklare X om försäljning av en fastighet. De sade upp förmedlingsuppdraget den 23 september och anlidade den 28 september en mäklare vid ett annat företag. Orsaken till uppsägningen var att mäklare X utförde uppdraget på ett bristfälligt sätt och helt plötsligt skulle åka på semester varvid hon önskade föra över uppdraget på en annan mäklare vid samma mäklarfirmat. Mäklare X har inte uppfyllt vad som överenskommit i förmedlingsuppdraget om att det skulle ingå besiktning, försäkring och energideklaration inom den överenskomna provisionen. De har genom mäklare Xs kollega debiterats besiktningens kostnad direkt av besiktningens företag och inte sett någon annan utväg än att betala densamma. Någon energideklaration har inte utförts. Mäklare X har i ett mail uppmanat dem att använda sig av så kallat "lockpris". Fastigheten såldes för 2 550 000 kr. Mäklare X har felaktigt uppgett att hon haft ett bud på denna summa från köparna fastän hon endast haft ett bud på 2 500 000 kr från dem. Hon har med anledning härav förorsakat en tvist om rätten till provision. Detta har slutat i en uppgörelse där mäklare X skulle erhålla provision av den nye mäklaren som genomförde affären.

Övrigt

Av uppdragsavtalet mellan mäklare X och säljarna framgår bland annat följande. *Fastighetsmäklarens provision är 3,4 % inkl moms av blivande köpeskilling dock lägst 60 000 kr inkl moms. I arvodet ingår besiktning, försäkring samt energideklaration.*

I ett mail från mäklare X till säljarna den 9 september 2008 anges bland annat följande.

Det finns ett sätt att få flera till visning och det är att gå ut med ett lockpris, metoden är inte accepterad av Fastighetsmäklarnämnden men den ger resultat.

Det som händer är att flera kommer till visningen och de som är intresserade pressar upp priset/budgivning.

Detta ger ett snabbare resultat och kan vara något att överväga i ert läge då ni känner er oroliga. Det är ganska vanligt med budgivning mellan 100 000-200 000 kr. D.v.s. man skulle ha ett ungefär samma pris som vi är idag.

Jag tycker att ni tänker på detta, så återkommer jag per telefon till er vid lunch.

I ett mail från mäklare X till säljarna den 24 september 2008 framgår bland annat följande.

2010-02-24:6

5. Det är också helt klart att ett lock pris inte är accepterat. Men om man sitter i en svår situation som ni gör bör man kanske tänka tvärt om. Tydligt var att utgångspriset var alldeles för högt då det inte kom spekulanter som bjöd det priset. Därför sänkte vi till ett "lockpris" det vill säga det lägsta priset ni kunde tänka er sälja bostaden för...

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. Hon hade tre visningar och köparna var på den sista visningen den 21 september 2008. Hennes make, som fyllde 40 år, bjöd henne med kort varsel på en semesterresa under perioden 25 september till 12 oktober 2008. Hon engagerade därför omgående sin mäklarkollega för att bistå henne med det aktuella uppdraget under denna period. De allmänna bestämmelserna som gällde för uppdragsavtalet gav henne möjlighet att göra så. Hon ordnade ett möte med säljarna den 23 september där kollegan deltog. Dagen därpå sade anmälarna upp förmedlingsuppdraget. Hon accepterade uppsägningen och informerade säljarna om att hon kunde ha rätt till provision om försäljning skulle äga rum till någon som varit i kontakt med henne. Hon uppgav då även den spekulant som blev köpare. Säljarna anlätade en annan mäklare vid annat företag. Den nye mäklaren kontaktade henne inte för att erhålla en spekulantlista. Så fort hennes kollega noterat att fastigheten annonserats ut av den nye mäklaren kontaktade hon densamme och redogjorde för tidigare spekulant. En uppgörelse gjordes med den nye mäklarens chef om att fakturera hans mäklarföretag 40 000 kr vad avsåg provision. Säljarna kontaktade henne på ett otrevligt vis och framförde krav på att hon skulle betala besiktningen och försäkring eftersom hon nu fick betalt av den nye mäklaren. Besiktning utfördes men energideklarationen gjordes inte då någon godkänd besiktningsman inte kunde bokas före det att förmedlingsuppdraget sades upp. När uppdraget sagts upp erbjöds säljarna att köpa besiktning och försäkring för 9 975 kr. De önskade inte göra detta då de erbjudits dessa tjänster av den nye mäklaren för 9000 kr. Om säljarna önskade besiktningsprotokoll skulle detsamma faktureras dem direkt från besiktningsföretaget utan henne som mellanhand. Säljarna valde sedan att köpa dolda-felförsäkring genom den nye mäklaren. Det är orimligt att begära att hon skall betala deras besiktning och försäkring efter det att säljarna brutit förmedlingsuppdraget i förtid.

Hon beklagar den olyckliga formuleringen vid kontakt med säljarna vad avser lockpris. Vad som avsågs var ett lägre pris än det utgångspris på 2 900 000 kr som säljarna önskade. Hon var inte övertygad om att detta pris var realistiskt i en vikande marknad. Med anledning härav skulle säljarna dagarna efter det att förmedlingsuppdraget ingicks fundera över om de skulle gå ut med ett lägre pris. Hennes första annonsering angav 2 850 000 kr som försäljningspris. Det kom spekulanter på första visningen men ingen var beredd att lägga bud på denna nivå. Hon frågade vad som var det lägsta pris som säljarna kunde tänkas sälja för och svaret blev 2 700 000 kr. Säljarna var emellertid oroliga för att detta kunde tolkas som ett lockpris då hon tidigare värderat fastigheten till 2 800 000 - 2 900 000 kr. I det skedet kom hennes ogenomtänkta förklaring till begreppet lockpris. Lockpris är ett utgångspris i annonsering som är signifikant lägre än reellt fastighetsvärde och det förväntade försäljningspriset. Fastigheten såldes för 2 550 000 kr vilket var ett lägre pris än det som utannonserats varför det inte var fråga om ett lockpris. Köparnas sista bud om 2 550 000 kr meddelas till hennes mäklarkollega efter det att säljarna sagt upp förmedlingsuppdraget men före det att hon informerats om att säljarna lämnat uppdraget till annan mäklare.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Kostnader för besiktning, försäkring och energideklaration

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra tvister vad avser krav på provision eller hur två mäklare i en situation som denna kommer överens om fördelning av provision.

Fastighetsmäklarnämnden finner emellertid inte att mäklare X, mot bakgrund av att säljarna sade upp förmedlingsuppdraget och att uppsägningen omgående bekräftades av mäklare X med angivande av den spekulant som därefter blev köpare, agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed när hon inte varit villig att bekosta besiktning och försäkring. Beträffande energideklaration så hade densamma inte upprättats när säljarna sade upp förmedlingsavtalet. Nämnden finner därför inte heller att det finns skäl att kritisera mäklare X för att hon inte velat bekosta någon energideklaration efter det att förmedlingsuppdraget sagts upp.

Lockpris

Vid marknadsföring av sina förmedlingsobjekt har en mäklare 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 bland annat leda till att intresserade kunder vilseleds. En sådan prissättning vid marknadsföringen innebär att en fastighetsmäklare åsidosätter såväl sin omsorgsplikt som god fastighetsmäklarsed.

I det här fallet har den aktuella fastigheten inte medvetet annonserats ut till ett för lågt pris. Mäklare X medverkade till att annonsera ut fastigheten till ett högre pris än vad som blev den slutliga köpeskillingen. Mäklare X har emellertid per mail uppmanat säljarna att överväga att gå ut med ett lockpris fastän metoden inte är accepterad av Fastighetsmäklarnämnden. En sådan uppmaning är synnerligen olämplig och strider mot god fastighetsmäklarsed. Eftersom fastigheten i verkligheten såldes till ett lägre pris än vad mäklare X gått ut med och det också av övriga omständigheter är oklart vad syftet med hennes uppmaning egentligen har varit kan förseelsen betraktas som ringa och påföljd underlåtas.

Övrigt

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

En ledamot är skiljaktig och anför följande.

Mäklare X har uppmanat säljarna att överväga att använda sig av lockpris och samtidigt uttalat att metoden inte är accepterad av Fastighetsmäklarnämnden. Enbart denna uppmaning från mäklare Xs sida strider mot god fastighetsmäklarsed. Eftersom uppmaningen gjorts mot bättre vetande skall mäklare Xs agerande inte bedömas som ringa. Hennes agerande motiverar därför varning.

2010-02-24:7

2010-02-24:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redovisning av deponerade medel och utformning av besiktningssklausul

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X har i maj 2008 förmedlat en fastighet. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljarens maka i ett flertal avseenden riktat kritik mot mäklare X. Anmälan gör bland annat gällande att det som i uppdragsavtalet kallats överenskommet utgångspris inte baserats på en överenskommelse, att mäklare Xs information om spekulanter och inkomna bud varit bristfällig och felaktig, att mäklare X upprättat ett köpekontrakt med en otydlig återgångssklausul samt att mäklare X dröjt med att betala ut den deponerade handpenningen till säljaren.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att yttra sig över kritiken. Hon har även tillfrågats om hur innebörden av nedan angivna återgångssklausul har diskuterats med parterna, särskilt avseende tidsgränsen för när säljaren senast skall lämna besked till köparen om denne avser att låta avhjälpa eventuella fel eller ersätta köparen för kostnaden att åtgärda dessa.

Utdrag ur köpekontraktets § 12 Särskild besiktning

Säljaren ger köparen rätt att, på egen bekostnad, låta besiktiga fastigheten med certifierad besiktningssman senast den 23 maj 2008. Om besiktningssmannen anmärker på fukt-/mögelskador, konstruktions- material- eller utförandefel med av besiktningssmannen/byggsakkunnig beräknad åtgärds kostnad som överstiger 30 000 kr, har köparen 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 kan anses motsvara vad köparen haft skäligen förvänta sig, bland annat med ledning av fastighetens ålder, skick och pris.

Köparen ska vid begäran om köpets återgång, om besiktning skett och förutsättningar enligt ovan föreligger, senast den 30 maj 2008 skriftligen, med kopia av besiktningssprotokollet, informera säljaren och fastighetsmäklaren om de fel och/eller skador köparen önskar åberopa som grund för sin begäran om återgång, samt av besiktningssmannen beräknad skäligen kostnad att fackmässigt åtgärda dessa.

Köparen får senarelägga sista dag för begäran om köpets återgång med max tolv dagar i det fall besiktningssmannen, på köparens bekostnad, rekommenderar och genomför utökad teknisk besiktning.

Köparens rätt till återgång av köpet enligt ovan gäller inte om säljaren, i särskilt skriftligt tillägg till detta köp, förbinder sig att på tillträdesdagen erlägga kontant till köparen den del av besiktningssmannens beräknade åtgärds kostnader som överstiger 30 000 kr eller låtit åtgärda de delar av felet(felen)/skadan(skadorna) före tillträdesdagen för den del som är beräknad att överstiga 30.000 kr.

2010-02-24:7

Om den beräknade kostnaden för att fackmässigt åtgärda de fel och/eller skador, som köparen åberopar som grund för återgång av köpet, överstiger 60.000 kr har säljaren rätt att häva köpet genom att ha inkommit med skriftlig begäran om återgång till köparen och fastighetsmäklaren senast den 2 juni 2008.

Anmälan

Anmälararen har i huvudsak anfört följande.

Anmälararens make var lagfaren ägare till fastigheten som skulle säljas. Mäklare X anlätades eftersom hon sålt hus i samma område och hade spekulanter från Stockholmsområdet som är villiga att betala för en bostad vid havet. I uppdragsavtalet stod *överenskommet* utgångspris men säljaren fick bara ett papper under näsan för underskrift. I anslutning till att köpekontrakt skrevs framförde de sin besvikelse till mäklaren över att hon inte redovisat spekulanterna utan bara kommit med *ett* bud. Budet hade framförts tillsammans med ett hot om att kontraktskrivning skulle ske en viss dag annars skulle spekulanten köpa ett annat hus, vilket inte var sant.

Vid mäklarens uppläsning av § 12 i kontraktet blev anmälararen fundersam. De skickade ett brev till mäklaren och ifrågasatte hela paragrafen. Vid tidigare husaffärer har de aldrig behövt ifrågasätta kontraktens innehåll. Vid ett möte den 13 juni skulle mäklaren förklara kontraktet. Anmälararen ifrågasatte bland annat att köparen enligt kontraktet har en förlängd tid att begära återgång vid en utökad teknisk besiktning men att säljaren inte har denna förlängda tid utan ska begära återgång innan ytterligare teknisk undersökning. Mäklaren hänvisade till jordabalken men enligt anmälararen "...skall det skrivas ut tydligt. Det är väl inte alla som har lagboken till hands." Dessutom hade mäklaren själv bestämt datum för köparens respektive säljarens rätt till återgång. Enligt mäklaren var det inte fråga om en standardparagraf men hon uppgav att hon använder den väldigt ofta. Vid mötet tog anmälararens make även upp frågan om handpenningen och sade att den skulle sättas in på deras gemensamma konto. Mäklare X svarade då att han skulle skaffa ett eget konto eftersom hon som mäklare inte fick sätta in pengar på ett gemensamt konto. Han kontaktade mäklaren den 16 juni och sade att han ville ha sina pengar direkt. Hon frågade om kontonummer och lovade att utföra utbetalningen samma dag. Det kom inte in några pengar. Vid ny kontakt med mäklaren ursäktade hon sig med att hon var sjuk. Pengarna kom in den 18 juni.

Mäklaren

Mäklare X har i huvudsak anfört följande.

Vid det andra besöket på fastigheten förklarade hon sin bedömning att värdet vid en bankvärdering skulle hamna på ca 800 000 kr men genom en bred marknadsföring skulle värdet ligga en bra bit däröver på grund av att fastigheten ligger nära vatten om än på fastlandet. Ägarna visste att hon förmedlat till betydligt högre priser och kanske tyckte att det lät lågt men hon förklarade att havstomterna står i betydligt högre pris. Hon föreslog 925 000 kr som utgångspris, vilket accepterades.

Till den allmänna visningen kom ett stort antal intressenter. Efter visningen talade hon med uppdragsgivaren och berättade att det var flera spekulanter som uppgett att de var intresserade av att lägga bud. Efter att det första budet inkommit meddelade hon säljaren och berättade att hon hade kontakt med några intressenter och att hon skulle återkomma efter hand. Hon berättade att de flesta hoppat av och att de inte var intresserade av att bjuda ens utgångspriset. En av budgivarna tyckte att det drog ut på tiden. Den 14 maj höjde denna budet med 100 000 kr med villkor att hon fick besked om säljaren accepterade budet senast den 16 maj, i annat fall

2010-02-24:7

skulle hon hoppa av. Spekulanten var mycket bestämd med detta och ville skriva kontrakt den dagen. Hon framförde detta till säljaren som senare gick med på budet.

I fråga om hur besiktningssklausulens innehåll har diskuterats med parterna har mäklare X sammanfattningsvis anfört följande. Vid kontraktsgenomgången uppmärksammade hon parterna på att § 12 – besiktningssklausulen – är en väldigt lång och omfattande paragraf. Hon gick igenom klausulen i sin helhet och även stycke för stycke så att båda parter skulle förstå dess innebörd och vad den innebar för dem. Bland annat upplyste hon parterna om köparens rätt att begära återgång vid fel där den bedömda åtgärdskostnaden skulle överstiga 30 000 kr samt att en säljare många gånger saknar rätt att låta köpet återgå men att den möjligheten gavs i denna klausul för det fall skadan skulle överstiga 60 000 kr. Då skulle säljaren meddela detta senast den 2 juni. För det fall skadorna skulle beräknas kosta exempelvis 47 000 kr fanns rätt för köparen att låta köpet återgå men inte om säljaren skulle ersätta köparen med 17 000 kr eller hjälpa till att åtgärda skadan eller kanske sänka köpeskillingen med 17 000 kr. För det fall att det skulle finnas skador skulle hon samla alla parter för att de då tillsammans skulle gå igenom hur parterna skulle göra upp på bästa sätt.

Kontraktet blev bindande när köparen meddelade att hon inte hade för avsikt att begära återgång; och det var dagen efter besiktningen. Handpenningen kunde nu betalas ut till säljaren. När denne uppgav att han tillsammans med sin maka hade ett gemensamt konto förklarade hon att hon som mäklare måste betala pengarna till säljaren, att hon inte kunde betala till någon annan än den som skulle ha dem. Hon bad honom skaffa ett eget konto. När säljaren senare meddelade ett kontonummer betalade hon ut handpenningen.

Handlingar

Till sitt yttrande har mäklare X fogat kopia av bland annat köpekontraktet, depositionsavtalet, betalningsmeddelandet till säljaren av vilket framgår att redovisning av handpenning skett den 17 juni 2008 samt ett utlåtande från besiktningsförrättare som utvisar att besiktning genomförts den 22 maj 2008.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Redovisning av handpenningen

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

Enligt villkoret i depositionsavtalet ska handpenningen redovisas till säljaren då köpekontraktets särskilda villkor för köpets fullbordande och bestånd är uppfyllda. Enligt återgångsvillkoret i köpekontraktet ska köparen senast den 30 maj 2008 begära återgång. Av utredningen framgår att mäklare X varit av uppfattning att köpet inte längre hölls svävande den 23 maj 2008 då köparen meddelade att denne inte hade för avsikt att begära återgång. Redovisningen av handpenningen till säljaren skedde emellertid först den 17 juni 2008. Mäklare X har anfört att hon var förhindrad att utbetala handpenningen till det konto som uppdragsgivaren först uppgett på grund av att det inte var ett konto som säljaren ensam disponerade över.

Fastighetsmäklarnämnden vill understryka att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att en mäklare underlåter att redovisa deponerade medel när förutsättningarna för detta är

2010-02-24:7

uppfyllda. Genom den sena utbetalningen har mäklare X således agerat i strid med god fastighetsmäklarsed och för detta skall hon varnas. Vad hon anfört som skäl för att dröja med utbetalningen - till gemensamt konto - föranleder ingen annan bedömning.

Besiktningssklausulen

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 § 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. 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 tillfredsställa båda parter. Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att återgångsvillkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår. 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. 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.

Den aktuella besiktningssklausulen är omfattande och komplicerad till sin konstruktion. Därtill anges i klausulen att köparens rätt att frånträda köpet är avhängig om säljaren åtar sig att betala reparationskostnaderna överstigande 30 000 kr alternativt låter åtgärda felet. Någon tidpunkt för när säljaren senast måste meddela om denne avser att ersätta kostnaden eller avhjälpa felet anges inte. Klausulens lydelse medger således säljaren en ensidig rätt att fram till tillträdesdagen hålla frågan om köpets återgång öppen. Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att utforma ett återgångsvillkor utan tidsgräns före tillträdesdagen för säljaren att meddela om denne vill utnyttja sin rätt att åtgärda felet eller ersätta kostnaden för ett avhjälpande. Mäklare X kan således inte undgå varning för klausulens utformning i denna del.

Övrigt

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

2010-02-24:8

2010-02-24:8

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet avseende mäklare X från vidare handläggning.

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet avseende mäklare Y från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljarna av en fastighet riktat kritik mot mäklare X och mäklare Y.

Anmälan

Anmälarna har sammanfattningsvis anfört följande.

Som säljare av den aktuella fastigheten kontaktades de av fastighetsmäklaren Y som å köparens vägnar krävde kompensation då köparens driftskostnader var avsevärt högre än vad som angavs i objektsbeskrivningen. Det hade vid undersökningen av driftskostnadernas storlek även framkommit att deras driftskostnader varit högre än vad som angavs i beskrivningen.

Då de ingick uppdragsavtalet med mäklare Y tecknades ett ”fullserviceavtal”, vilket innebar att fullmakt upprättades för att mäklaren skulle kunna inhämta all information som behövdes för förmedlingen. Vid upprättandet av objektsbeskrivningen sökte mäklare Y få information av dem angående driftskostnaderna. De uppmanade då skriftligen mäklare Y att inhämta denna information så som avtalat. De hade inte någon anledning att betvivla den uppgift om driftkostnaderna som sedermera angavs i objektsbeskrivningen. De fick del av objektsbeskrivningen först när de skulle underteckna köpekontraktet.

De anser även att mäklare Y har åsidosatt sin opartiskhet och uppträtt som ombud till förmån för köparna när han framställde deras kompensationskrav.

Mäklarnas yttranden

Mäklare Y och mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande.

Mäklare X var ansvarig mäklare för förmedlingsuppdraget. Intaget och därmed sammanhängande frågor – främst faktainsamling och marknadsföringsstrategi – hanterades av mäklare Y. Under en period efter intaget stod mäklare Y och den ena anmälaren därför i tät kontakt med varandra. Mäklare Y frågade bland annat den ena anmälaren om fastighetens driftskostnader. Anmälaren bad först att mäklare Y skulle ta fram dessa kostnader, vilket mäklare Y dock avböjde. Senare uppgav anmälaren per telefon att driftskostnaderna uppgick till ca. 45 000 kr. Den uppgiften infördes i den objektsbeskrivning som mäklarfirman upprättade och tillhandahöll.

2010-02-24:8

Mäklare Y hade ingen anledning att ifrågasätta huruvida anmälares uppgift om driftskostnaden var riktig.

Anmälarna fick del av objektsbeskrivningen i god tid före kontraktsskrivningen. De fick dels del av den innan marknadsföringsprocessen drogs i gång, dels då mäklare X skickade ut ett kontraktsförslag med tillhörande bilagor. Anmälares gjorde även vissa ändringar i förslaget till objektsbeskrivning, men inte i den del som avsåg driftskostnaderna.

Mäklare Y och mäklare X har undvikit att ta ställning i tvisten och har således inte agerat partiskt till förmån för säljare eller köpare. Mäklare Y har inte framställt krav för köparnas räkning utan endast vidarebefordrat ett meddelande från köparna till säljarna med önskemål om kompensation.

I övrigt kan sägas att uppdragsavtalet var ett sedvanligt förmedlingsuppdrag. I det förtryckta standardavtalet ges mäklaren i och för sig behörighet att inhämta uppgifter om objektets driftskostnader, men så sker normalt inte och skedde inte heller i detta fall.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Mäklare X är enligt förmedlingsuppdraget ansvarig mäklare och har det fulla ansvaret för hur uppdraget genomförs, även i de delar som överlåtits till mäklare Y. Mäklare Y ansvarar såsom fastighetsmäklare för sina egna åtgärder i förmedlingsuppdraget.

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 objektet och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Bestämmelsen har överförs från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Av förarbetena (prop. 1983/84:16 s. 37-38) framgår att mäklaren har en allmän upplysningsskyldighet som innebär att han måste informera köpare och säljare om vad han själv vet och som är av betydelse i det aktuella fallet. Detta innebär att mäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han har fått från den ene kontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av sådana uppgifter innan han vidarebefordrar dem. Mäklaren får inte okritiskt förmedla påståenden av säljaren.

Av utredningen i ärendet framgår att den i objektsbeskrivningen angivna driftskostnaden är felaktig. Driftskostnaden är regelmässigt av stor betydelse för parterna i en fastighetsaffär. Det är därför viktigt att en mäklare är särskilt noggrann när han eller hon vidarebefordrar en sådan uppgift. Ger emellertid inte omständigheterna anledning till annat har en fastighetsmäklare rätt att lita på att de uppgifter om fastigheten som lämnas av säljaren är korrekta.

I förevarande ärende har anmälarna uppgivit att de uppmanat mäklare Y att ta fram information om driftskostnaderna i enlighet med fullmakten i uppdragsavtalet. Mäklare Y har emellertid hävdade att han avböjde denna uppmaning och att den ena anmälares sedermera per telefon uppgav att driftskostnaderna uppgick till ca. 45 000 kr, vilket även var den uppgift som infördes i objektsbeskrivningen.

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). I ärendet står ord mot ord om bakgrunden till den felaktigt angivna

2010-02-24:8

driftskostnaden i objektsbeskrivningen. Fastighetsmäklarnämnden har således inte grund för att bestämma om någon påföljd.

Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder inte någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning avseende såväl mäklare X som mäklare Y.

2010-02-24:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformning av besiktningssklausul, dokumentation i köpekontrakt av parternas överenskommelser, uppgift i objektsbeskrivning om pantsättning samt utbetalning av deponerade medel

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X meddelades varning den 18 februari 2008. Sammanfattningsvis fann Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X åsidosatt sina skyldigheter som mäklare genom att inte ha bokfört provisionsintäkter. Dessutom hade mäklare X medverkat till köpekontrakt med oklara återgångssklausuler.

På grund av den då gällande tillsynspolicyn beslutade nämnden den 2 februari 2009 om s.k. utvidgad granskning av mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare. Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag som hon ingått och avslutat under perioden 1 juli till 31 december 2008. Från denna förteckning har nämnden valt ut tre förmedlingsuppdrag varav två uppdrag avser förmedling av fastighet och en avser bostadsrätt. Mäklare X har inkommit med kopior av vissa handlingar i dessa uppdrag.

I anledning av granskningen har följande noterats.

I köpekontraktet avseende en av fastigheterna finns en besiktningssklausul med följande formulering --- *Begäran om återgång skall framställas skriftligen till säljaren senast 10 dagar efter besiktning varvid erlagd handpenning skall återbäras till köparen utan skadeståndsanspråk från någondera parten.* --- I kontraktet avseende den andra fastigheten är fristen angiven till två veckor. I båda kontrakten saknas tidsfrist för när besiktningen senast skall vara utförd.

Uppgift om pantsättning saknas i objektsbeskrivningen avseende den förmedlade bostadsrätten. Enligt inskickade handlingar har köparen antagits som medlem i bostadsrättsföreningen den 16 augusti 2008. I överlåtelseavtalet finns inte andra återgångsvillkor än det som syftar på medlemskapet. Enligt likvidavräkningen betalades handpenningen till säljaren den 26 augusti 2008.

Det noteras att enligt utdrag från Rikspolisstyrelsens belastningsregister har S tingsrätt den 17 januari 2008 meddelat dom mot mäklare X avseende skattebrott vid två tillfällen under tiden 2004 – 2005 och försvårande av skattekontroll under 2004 till villkorlig dom med samhällstjänst etthundra timmar. Om fängelse i stället hade valts som påföljd skulle fängelse tre månader ha dömts ut. Med hänvisning till att domen avsåg de brister som låg till grund för

2010-02-24:9

Fastighetsmäklarnämndens tidigare beslut har mäklare X inte förelagts att yttra sig särskilt i denna del.

Mäklaren

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

När köpekontrakt skrevs avseende fastigheterna hade respektive köpare bokat besiktning viss dag som parterna var överens om. Det kändes därför inte relevant att skriva någon frist för sista datum. Bostadsrättsföreningens styrelse hade möte den 16 augusti. Ordföranden brukar lämna handlingarna direkt till mäklarkontoret. Hon fick beslutet i sin brevlåda fler dagar efter. Säljaren var på semester och hon fick inte kontonummer förrän säljaren kom hem. Handpenningen överfördes då omgående. Hon har missat att skiva in uppgift om pantsättning avseenden bostadsrätten. Numera påminner mäklarsystemet för det fall att denna uppgift skulle saknas.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Besiktningssklausul

Det åligger fastighetsmäklare att klarlägga köpevillkorens innebörd och verka för att båda parter har uppfattat villkoren. Mäklaren skall utforma villkoren i kontraktet på sådant sätt att tvister om dess tolkning undviks. Det är viktigt att återgångsvillkor är tydligt utformat. Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut uttalat att av kravet på tydlighet bör följa att sista dag för köparens besiktning respektive begäran om återgång kan utläsas direkt i villkor om det inte föreligger särskilda skäl för annan överenskommelse (se 2006-08-23:6 i FMNs årsbok för 2006).

Mäklare X har gjort gällande att parterna muntligt avtalat om dag för besiktning. Vid sådana förhållanden torde det vara möjligt att ange dag för besiktning och därmed sista dag för begäran om återgång m.m. Syftet med ett skriftligt avtal är att dokumentera vad som är avtalat och på det sättet förebygga konflikter mellan parterna. Mäklare X har i tidigare beslut varnats för återgångsklausuler med otydliga formuleringar. Fastighetsmäklarnämnden anser att även den nu granskade klausulen är oklar genom att den avtalade besiktningssdagen inte uttryckligen framgår i villkoret. Nämnden vill därför erinra om fastighetsmäklares omsorgsplikt och skyldigheten att verka för att parternas överenskommelser dokumenteras.

Pantsättning

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

Mäklare X har medgivit att uppgift om pantsättning saknas i den aktuella objektsbeskrivningen. Bristen är varningsgrundande.

Utbetalning av deponerade medel

Av utredningen framgår att mäklare X av olika skäl dröjt med utbetalning av deponerade medel. Det åligger en fastighetsmäklare att vara förutseende och se till att ha tillgång till parts

2010-02-24:9

kontonummer eller annan anvisning så att deponerade medel kan utbetalas i rätt tid. Mäklare X kan inte undgå kritik för den sena utbetalningen.

Övrigt

Vad som framkommit i övrigt föranleder inte någon ytterligare åtgärd.

Påföljd

Mäklare X har underlåtit att i en objektsbeskrivning ange att bostadsrätten var pantsatt. För detta skall hon varnas.

2010-02-24:10

2010-02-24:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformning av besiktningssklausul, mäklares ansvar för dokumentation av överenskommelser mellan parterna, identitetskontroll m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Ärende 1 Särskild granskning

Fastighetsmäklarnämnden har tagit initiativ till granskning av mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare med anledning av vad som framkommit i ett tillsynsärende där nämnden meddelade beslut om varning den 23 april 2008. Nämnden påpekade i beslutet att en mäklare dels har skyldighet att anpassa kontraktet till omständigheterna som föreligger vid den aktuella överlåtelsen, dels skall verka för att viktiga frågor regleras i avtalet och att dokumentera parternas överenskommelse. I beslutet konstaterades att en besiktningssklausul saknade tidsfrist för när köparna senast kunde åberopa sin rätt att begära återgång. Dessutom saknades anvisning om till vem och hur en sådan framställan skulle göras. Köparna hade medgett omedelbar tillgång till fastigheten för renovering samtidigt som de fått en i tiden obegränsad rätt att begära köpets återgång. Nämnden konstaterade att riskerna för parterna med ett sådant kontrakt var oöverblickbara. Förseelsen ansågs särskilt allvarlig eftersom mäklare X i beslut den 21 januari 2004 gjorts uppmärksam på kravet på utformningen av återgångssklausuler. Beslutet har vunnit laga kraft.

I det nu aktuella tillsynsärendet har mäklare X på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag han ingått och avslutat under perioden 1 juli till 31 december 2008. Från denna lista har tre objekt valts ut varvid mäklare X skickat handlingar i förmedlingsuppdrag avseende en gård, en kyrka och en villa till nämnden.

Följande brister har noterats;

I köpekontrakt avseende villan, undertecknat av parterna den 24 september 2008, finns följande besiktningssklausul.

Köparen har rätt att besiktiga fastigheten med hjälp av sakkunnig person. Köparen har rätt att frånträda köpet om det vid besiktningen framkommer allvarliga fel eller brister avseende fukt, mögel eller konstruktion. Besiktningen skall vara utförd senast den 30 september. Om köparen väljer att frånträda köpet ska handpenningen omgående återbetalas till köparen. Ingen av parterna har rätt till skadestånd av andra parten.

I förmedlingsuppdraget avseende gården har notering om identitetskontroll av säljaren gjorts först vid kontraktskrivningen. I uppdraget avseende kyrkan saknas uppgift om identitetskontroll helt.

2010-02-24:10

Mäklaren

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

Vid kontraktskrivningen avseende villan kontaktades besiktningsmannen och tid för besiktningen bestämdes till den 30 september 2008. Klausulen utformades i enlighet med parternas önskemål. Köparna fick besked om att de kunde frånträda köpet direkt vid besiktningen. De kunde också vänta upp till två veckor efter det att de erhållit besiktningsprotokollet, som brukar komma tre till fyra dagar efter besiktningen. Underrättelse skulle i så fall lämnas muntligen eller skriftligen till säljarna och/eller mäklaren. Härom var alla inblandade parter överens. Säljarna bodde granne med honom och köparna skulle bli hans nya grannar. Det har inte varit fråga om att obstruera eller nonchalera Fastighetsmäklarnämndens tidigare beslut om utformning av en besiktningsklausul. Snarare har det varit fråga om att han tagit vid sig av den goda stämningen som rådde mellan parterna vid kontraktets undertecknande. Att då konstruera en så detaljerad klausul om han gör vid andra tillfällen hade – med tanke på partsviljan – varit att visa misstro mot parterna.

I samband med intag av objekt gör han alltid en identitetskontroll. Identitetshandlingens nummer noteras därvid på intagsblanketten. Överföringen till den särskilda blanketten för identitetskontroll sker i samband med att köparnas identitet kontrolleras vid kontraktskrivningen. Därvid kontrolleras säljaren än en gång för att köparen inte skall känna sig särskilt utpekad. De personer som företrädde kyrkan var väl kända för honom. Han kontrollerade deras rätt att teckna firma mot styrelseprotokoll och mot beslutet att godkänna försäljningen. Köparbolaget var under bildande. Identitetskontroll av bolagets företrädare skedde via bolagets bankkontakt.

Ärende 2 Anmälan till Fastighetsmäklarnämnden

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan mot mäklare X från en av säljarna av en fastighet. Anmälan har anfört att han ångrat försäljningen efter kontraktskrivningen på grund av mäklare Xs agerande. Del av köpeskillingen har inte betalats ut.

Anmälan

Anmälan har sammanfattningsvis anfört följande.

Han var delägare i fastigheten tillsammans med sin före detta hustru. Mäklaren, hustrun och köparen kände varandra väl och tillsammans försökte de lura honom i samband med försäljningen. Han skrev på kontraktet men har därefter uppmärksammats på att köpeskillingen inte var den som avtalats. Han har därför inte skrivit under köpebrevet. Mäklaren har tagit emot pengarna och agerat utan hänsyn till honom.

Mäklaren

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

Uppdragsavtal tecknades den 13 februari 2009 och fastigheten marknadsfördes via [webb-adress] och med skylt vid fastigheten. Köpekontraktet tecknades en vecka därefter. Han har inte träffat anmälares fru eller köparen tidigare. Vid kontraktskrivningen, då kontraktet genomgicks mycket noga, hade anmälan inte några invändningar. Byggnaden var ett renoveringsobjekt; alla VA-installationer var urkopplade, vissa armaturer och radiatorer

2010-02-24:10

saknades. Anmälaren lämnade köparen muntliga garantier om att armaturer fanns, att radiatorer endast behövde återinstalleras och att murstocken var intakt m.m. Köparen accepterade dessa garantier och ”krävde att i avtalet endast få inför ett villkor om kontroll av vinden”. Vid den besiktning som därefter gjordes framkom diverse fel och brister; bland annat avsaknad av luftspalt samt läckage och sprickbildning i murstock. Vid försök med uppstart av VA och värmesystem framkom fel och brister. Köparen framställde därför krav på prissänkning med 33 000 kr, vilket får anses som ett mycket lågt krav. Det nya priset accepterades muntligen av anmälaren och dennes före detta hustru. Köparen betalade slutlikviden till klientmedelskontot och parterna träffades på mäklarkontoret för undertecknande av avslutningshandlingar. Då utbröt en strid mellan anmälaren och dennes före detta hustru. Oenighet förelåg om bland annat lån, med säkerhet i annan fast egendom, som tagits för förbättringar på den sålda fastigheten. En överenskommelse träffades om att vissa lån skulle lösas. Anmälaren har dock vägrat att underteckna köpebrevet. Resterande delen av köpeskillingen fick därför stå kvar på klientmedelskontot. Dom på äktenskapsskillnad mellan säljarna har nu vunnit laga kraft men bodelning har inte kunnat äga rum.

Handlingar

Mäklare X har inkommit med bland annat uppdragsavtal, objektsbeskrivningen, köpekontrakt, depositionsavtal och likvidavräkningar.

I köpekontraktet finns följande klausul § 13 Särskild besiktning Köparen förklarar sig nöjd med den undersökning han gjort av fastigheten före köpet och vill inte ha särskilt villkor om ytterligare besiktning, dock skall köparen beredas möjlighet att undersöka vinden innan paragrafen godkännes.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med kompletterande uppgifter i ärendet och därvid anfört följande.

Köparen och säljarna har, utan hans medverkan, träffat överenskommelser om armaturer, radiatorer och murstock. Parterna var överens om att säljarens garantier avseende dessa förhållanden inte skulle nämnas i kontraktet. Dock önskade köparen inför ett villkor om kontroll av vinden på grund av att stege saknades vid tidigare besök på fastigheten. Det var inte tal om återgång endast reducering av köpeskillingen i anledning av eventuella fel. Efter kontraktskrivningen träffade parterna en överenskommelse om att köparen skulle beredas möjlighet att påbörja renoveringsarbeten. Överenskommelsen träffades utan hans medverkan. Han vidtog inte några åtgärder eftersom han ansåg sig inte ha möjlighet att styra över parterna. Köparen har ansökt om vilande lagfart. Endast den ena av säljarna har undertecknat köpebrevet. Slutförhandlingar pågår om fördelningen av de spärrade klientmedlen. Handpenningen skall enligt depositionsavtalet redovisas till säljaren då köpekontraktets särskilda villkor för köpets fullbordning och bestånd är uppfyllda. Med detta avses att köpeskillingen erlagts och köpebrevet blivit undertecknat.

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.

2010-02-24:10

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

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat avtalats, skall mäklaren hjälpa parterna med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Ärende 1 Särskild granskning

Villkor i köpekontraktet

Det åligger en fastighetsmäklare att vara aktiv och observant på frågor som behöver lösas och att lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter. Vidare åligger det mäklaren att klargöra köpevillkorets innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandlingen. Mäklaren har ett självständigt ansvar för överlåtelseavtalets innehåll och utformning.

Den granskade besiktningssklausulen saknar uppgift om tidsfrist och anvisning för köparen om dennes rätt att begära återgång av köpet. Mäklare X har gjort gällande att parterna träffat en muntlig överenskommelse om förutsättningarna för köparens rätt. Enligt Fastighetsmäklarnämnden åligger det mäklaren att verka för att parternas överenskommelser dokumenteras för att undvika framtida oklarheter och tvister. Han har – trots att han i tidigare beslut uppmärksamats på betydelsen av att viktiga frågor regleras i köpekontraktet – underlåtit att infoga parternas överenskommelser om den avtalade fristen och anvisningarna för köparens begäran om återgång. Han har därigenom på ett allvarligt sätt åsidosatt sina skyldigheter enligt 19 § fastighetsmäklarlagen och sin allmänna omsorgsplikt enligt 12 § samma lag.

De omständigheter mäklare X anfört föranleder inte någon annan bedömning.

Penningtvätt

Inledningsvis 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. De i ärendet aktuella förmedlingsuppdragen ingicks och avslutades före den 15 mars 2009 varför den först nämnda lagen kommer att tillämpas i detta ärende.

Av 4 § första stycket lagen om åtgärder mot penningtvätt jämförd med 2 § samma lag framgår att en fastighetsmäklare är skyldig att kontrollera identiteten hos den som vill inleda en affärsförbindelse med mäklaren.

Av 4 § andra stycket lagen om åtgärder mot penningtvätt framgår att fastighetsmäklaren skall kontrollera köparens identitet vid transaktioner som uppgår till minst 15 000 euro. Detta innebär att köparens identitet skall kontrolleras vid undertecknandet av köpekontraktet om köpeskillingen överskrider det aktuella beloppet.

I p.4.1 Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (2005:1) om åtgärder mot penningtvätt anges att det är uppdragsgivaren som fastighetsmäklaren ingår en affärsförbindelse med och att uppdragsgivarens identitet därför bör kontrolleras precis före undertecknandet av uppdragsavtalet.

2010-02-24:10

Av p. 4.2.1 i samma allmänna råd framgår vidare, 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 på samma sätt som anges om fysiska personer. Fastighetsmäklaren bör alltid ta en kopia av behörighetshandlingen och därvid notera datum för genomförd behörighetskontroll .

Enligt de allmänna råden behöver en identitetskontroll inte ske av den som 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 mäklaren 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.

Mäklare X har anfört att företrädarna för säljarna av kyrkan var väl kända för honom och att identitetskontroll av bolagets företrädare skedde via bolagets bankkontakt. Vad mäklare X anfört medför dock inte annat än att han hade en skyldighet att kontrollera uppdragsgivarnas respektive köparnas identitet. Genom att inte fullgöra denna skyldighet har mäklare X agerat i strid med bestämmelserna i lagen om åtgärder mot penningtvätt och inte iakttagit god fastighetsmäklarsed. Förseelserna är varningsgrundande.

Ärende 2 Anmälan till Fastighetsmäklarnämnden

Villkor i köpekontraktet

I det köpekontrakt som mäklare X upprättat finns en klausul med uppgift om att köparen inte önskade villkor om ytterligare besiktning men att parterna avtalat om att köparen skulle beredas möjlighet "att undersöka vinden innan paragrafen godkännes ". Av klausulen framgår inte vilka konsekvenser en sådan undersökning skulle kunna medföra. Mäklare X har gjort gällande att klausulen inte innebar någon rätt för köparen att begära återgång utan endast att begära en "reducering av köpeskillingen".

En fastighetsmäklare skall inte utforma klausuler i köpekontrakt och liknande handlingar som riskerar att leda till onödiga tvister mellan köpare och säljare om deras tolkning och tillämpning. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening är den aktuella klausulen oklar i flera avseenden. I första hand saknas tidsfrister och anvisningar för parterna. Mäklare X har underlåtit att dokumentera parternas avsikt med överenskommelsen om köparens undersökning av vinden. Det är dessutom oklart vad som gäller beträffande överlåtelsen för det fall parterna inte kan enas om prisavdrag. Bristerna är varningsgrundande.

Av mäklare Xs egna uppgifter framgår att parterna, före kontraktskrivningen, diskuterat och eventuellt kommit överens om att vissa garantiåtaganden skulle åvila säljaren. Uppgifterna i ärendet ger anledning att erinra om fastighetsmäklares skyldighet att vara aktiv och att verka för att överenskommelser mellan parterna dokumenteras.

2010-02-24:10

Köparens tillgång till objektet före tillträdet

Det finns uppenbara risker med avtal om att en fastighet upplåts till en köpare före det egentliga tillträdet. Det ligger i fastighetsmäklarens omsorgsplikt att informera parterna om dessa risker och att aktivt avråda parterna från att sluta avtal med ett innehåll vars konsekvenser inte går att förutse.

Mäklare X har gjort gällande att parterna träffat överenskommelsen som gav köparen rätt att påbörja renoveringsarbeten före den avtalade tillträdesdagen *efter* kontraktets undertecknande. Han har emellertid vitsordat att han inte vidtog några åtgärder då han fick besked om överenskommelsen. Fastighetsmäklarnämnden anser att det även i den situationen finns skäl för en fastighetsmäklare att vara aktiv och i vart fall uppmärksamma parterna på riskerna med sådana arrangemang. Mäklare X kan inte undgå kritik för att han inte reagerade då han fick kännedom om parternas överenskommelse.

Påföljd

Den särskilda granskningen har visat att mäklare X har underlåtit att dokumentera parternas överenskommelse om förutsättningarna för köparens rätt att begära återgång. Han har dessutom inte fullgjort sin skyldighet att kontrollera uppdragsgivares och köparens identitet i samband med ett förmedlingsuppdrag. I anmälningsärendet har det framkommit att mäklare X medverkat till ett kontraktsvillkor som är oklart i flera avseenden. Med hänsyn till att han vid två tidigare tillfällen varit föremål för tillsyn och dessutom meddelats varning för brister i samband med kontraktskrivning är det nu med mycket stor tvekan som Fastighetsmäklarnämnden låter det stanna vid varning.

Två ledamöterna anmäler skiljaktig mening.

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

2010-02-24:11

2010-02-24:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om felaktig uppgift om boendekostnad

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har bland annat uppgivit att mäklare X lämnade felaktiga uppgifter i en boendekostnadskalkyl.

Anmälaren

Anmälaren har sammanfattningsvis genom skrivelser till Allmänna reklamationsnämnden uppgivit följande.

Den 10 november 2008 var han på visning på en bostadsrätt. I objektsbeskrivningen fanns en schematisk bostadskalkyl. Eftersom denna var beräknad på två personer, annan kontantinsats och högre ränta bad han mäklare X om en personligt anpassad boendekostnadskalkyl. Denna personliga och som det visade sig felaktiga boendekostnadskalkyl fick han via mail den 12 november 2008. Han baserade sitt bostadsköp på denna kalkyl. Tilläggas kan att kalkylen är gjord med exakt de uppgifter han gav mäklare X. Mäklare X hävdar att om han hade bett om en ”individuell boendekostnadskalkyl” hade han fått en korrekt sådan. Hans avstående från boendekostnadskalkyl såg han som ett normalt förfarande vid kontraktskrivningen. Det var även första gången han såg skrivelsen och allt verkade ren rutin. Mäklare X gav heller ingen upplysning om att den redan givna kalkylen var felaktig.

Mäklaren

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

Han har begått ett misstag, men anser att det inte är fråga om något brott mot god fastighetsmäklarsed. I alla händelser är förseelsen att betrakta som ringa.

Den 10 november 2008 var anmälaren på visning och erhöll då en objektsbeskrivning. I denna fanns en schematisk boendekostnadskalkyl. Vid ett efterföljande telefonsamtal berättade anmälaren att han kunde sätta in en högre kontantinsats och undrade vad månadskostnaden skulle bli med denna kontantinsats och med en bunden tvåårsränta om 4,65 procent. Han uppgav korrekt vad månadsavgiften skulle uppgå till. Anmälaren bad därefter att få uträkningen på mail. När han skrev ner uträkningen gjorde han av misstag ytterligare ett skatteavdrag om 30 procent. Det blev alltså avdrag på avdrag vilket medförde att månadskostnaden kom att anges felaktigt.

Sedermera kom parterna överens och i samband med detta erbjöd och rekommenderade han anmälaren en boendekostnadskalkyl. Detta skedde i god tid före kontraktskrivningen. Anmälaren förklarade emellertid att han inte var intresserad av någon kalkyl och undertecknade ett

2010-02-24:11

avstående. I samband med kontraktskrivningen fick anmälaren en uppdaterad version av den schematiska boendekostnadskalkylen där den verkliga köpeskillingen beaktats.

Anmälaren har på flera sätt fått korrekt information om boendekostnaden, det enda felet fanns i det e-mejl som han skickade till anmälaren. Felet har inte enligt hans uppfattning lett till något verkligt missförstånd eftersom anmälaren måste ha varit i ond tro. Han menar att anmälaren faktiskt insåg att uppgiften inte var korrekt. Som Fastighetsmäklarnämnden torde känna till har ärendet prövats av ARN som fann att anmälaren var i ond tro och att skadeståndsskyldighet inte förelåg.

I sammanhanget kan också noteras att anmälaren valde att avstå från en individuell boendekostnadskalkyl, trots erbjudande. En mäklare som upprättar en boendekostnadskalkyl enligt 18 § 2 st. FML är medveten om att han gör det vid äventyr av skadeståndsskyldighet och disciplinära påföljder. Han tvingas därmed iaktta särskild noggrannhet. Det är i viss utsträckning annorlunda med sådana besked som lämnas via e-mejl, ett medium där man inte alltid väger innehållet på guldväg.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Av kravet på god fastighetsmäklarsed i 12 § fastighetsmäklarlagen följer att uppgifter som fastighetsmäklaren lämnar skall vara korrekta. Enligt 18 § andra stycket samma lag åligger det mäklaren att till köparen upprätta en boendekostnadskalkyl. Om köparen frivilligt avstår från sin rätt till boendekostnadskalkyl har det i praxis accepterats att mäklaren inte upprättar och tillhandahåller en sådan kalkyl.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att boendekostnad är av stor vikt för köparen i en bostadsaffär. Mäklare X har anfört att han både erbjöd och rekommenderade köparen en boendekostnadskalkyl före kontraktskrivningen. Köparen var dock inte intresserad av en sådan kalkyl och undertecknade ett avstående. Fastighetsmäklarnämnden saknar därför skäl för kritik i denna del.

Av utredningen framgår emellertid att mäklare X till en spekulant i ett e-postmeddelande lämnat en felaktig uträkning av dennes boendekostnad vid ett eventuellt köp av den aktuella bostadsrätten. Förfarandet strider mot god fastighetsmäklarsed men med hänsyn till omständigheterna i förevarande fall kan förseelsen anses som ringa och påföljd underlåtas. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2010-02-24:12

2010-02-24:12

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklarna X och Y. Anmälarna har bland annat uppgivit att mäklare X och mäklare Y marknadsfört deras bostadsrätt på [webbadress] med mäklare Y som ansvarig mäklare.

Anmälan

Anmälarna har bland annat uppgivit följande.

Den 9 april 2009 i samband med att vi var på mäklare Xs kontor för att skriva kontrakt gällande villaköp följde mäklare X och mäklare Y med hem till vår lägenhet för att titta på lägenheten och diskutera eventuellt uppdrag att sälja denna. I samband med besöket tog mäklare Y ett antal bilder av uttalat preliminär karaktär. Vi skiljdes i samförstånd och skulle nästkommande vecka meddela besked om uppdrag.

I början av vecka 16 kontaktades vi av en kollega som talade om för oss att vår lägenhet fanns ute till försäljning på [webbadress], med, mäklarföretaget A, mäklare Y som ansvarig mäklare. Vi kontaktade mäklare X och mäklare Y omgående för att få bort annonsen vilket också skedde.

Mäklarna

Mäklarna har yttrat sig i ärendet och anfört bland annat följande.

Mäklare X

Hon förmedlade den fastighet som anmälarna köpte. I samband med planering inför kontraktsskrivningen föreslog hon att ett besök i deras gamla bostadsrätt. Besöket bokades till den 9 april 2009. På besöket presenterade hon mäklare Y och framförde att det var mäklare Y som skulle handha försäljningen om de anlidade mäklarföretaget B. Hon noterade en del uppgifter om bostadsrätten medan mäklare Y tog s.k. slaskbilder.

Eftersom vi uppmanas via mäklarföretaget A:s huvudkontor att omgående utföra ett utkast till prospekt för att kunna visa kunden ansträngde sig mäklare Y med att utforma ett enklare prospekt att visa upp.

Den 16 april ringde anmälaren till mig och var mycket irriterad. Han påstod att vi hade lagt ut deras bostadsrätt till försäljning på internet trots att det inte var vi som fått uppdraget. Hon sade då att hon måste kontrollera vad som hade hänt. Det enda hon kunde tänka sig var att något tekniskt mellan servrarna hade hänt. Hon ringde därefter direkt till mäklare Y som

2010-02-24:12

skulle åka till kontoret för att se vad som hänt. Mäklare Y har därefter haft kontakten med anmälarna.

Mäklare Y

Samma dag som kontraktskrivningen på ett hus som mäklare X haft i uppdrag att förmedla hade köparna och mäklare X bestämt tid för värdering av deras lägenhet. Hon åkte tillsammans med mäklare X till lägenheten på intag. Hon skrev text, tog bilder och skapade sig en seriös uppfattning av lägenheten. Hon gjorde ett första utkast för att visa upp hur deras lägenhet skulle kunna se ut med deras marknadsföring. Vid årsskiftet gick de dock över från mäklarfirmen C till mäklarfirmen A och hade precis bytt från mäklarfirmen C:s podprogram till mäklarfirmen A:s webtop. För att göra ett provprospekt var man tvungen att aktivera PR-fliken i systemet. Vad jag då inte visste var att den hamnade på [webbadress] och att man då direkt var tvungen att avaktivera PR-fliken igen. Djupt olyckligt hamnade därför anmälarnas annons på [webbadress] med en enkel text. Så snart mäklare X ringde mig åkte jag till kontoret för att ta bort annonsen vilket var klart på en halvtimme.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Vidare enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att det strider mot god fastighetsmäklarsed att marknadsföra ett objekt innan uppdragsavtalet undertecknats.

Både mäklare X och mäklare Y har uppgett att de till följd av en förmedling mäklare X slutfört haft möjlighet till ett följduppdrag. Vid förberedelserna inför ett andra möte har mäklare Y av misstag, med ett för henne nytt datasystem, annonserat den aktuella bostadsrätten på [webbadress]. Så snart misstaget uppdagades togs annonsen bort.

Enligt Fastighetsmäklarnämnden saknas det anledning att anta att den aktuella annonseringen skulle ha skett medvetet av mäklare X eller mäklare Y. Nämnden kan inte heller finna att mäklare Y varit vårdslös i samband med att annonsen lades ut. Mot bakgrund av det sagda och att det får förutsättas att mäklare X samt mäklare Y numer har vidtagit åtgärder för att förhindra det inträffade finner nämnden att ärendet kan avskrivas från vidare handläggning.

2010-03-25:1

2010-03-25:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om felaktigt uppgiven boarea i en objektsbeskrivning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I anledning av att Fastighetsmäklarnämnden tagit del av Allmänna reklamationsnämndens beslut den 24 april 2009 beslutade nämnden den 29 maj 2009 att initiera ett tillsynsärende avseende mäklare X. I ärendet som behandlades i Allmänna reklamationsnämnden har köparen av en fastighet riktat kritik mot mäklare X och gjort gällande att hon lämnat felaktig information om boarea i en objektsbeskrivning.

I objektsbeskrivningen angavs bottenvåningens yta vara ca 75 kvadratmeter vilket vid en kontrollmätning visade sig vara 61 kvadratmeter. Objektsbeskrivningen innehöll en skiss över ovanvåningen vilken vid en ungefärlig mätning utvisade en boarea på cirka 75 kvadratmeter. Det fanns inga uppgifter som sade att det skulle vara fråga om yttermått. Till köpekontraktet fanns en bilaga benämnd Fastighetsinformation vari boarean angavs vara 70 kvadratmeter. Uppgiften om boarean i objektsbeskrivningen och annonserna är ägnade att vara vilseledande.

Mäklaren

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

Utifrån hennes erfarenhet av de ålderdomliga hus hon förmedlar är uppgifter om boarea dessvärre sällan tillförlitliga, åtminstone vad gäller riktigt gamla hus. Uppgifterna baseras ju på en rad av tidigare ägares mer eller mindre noggrant och sanningsenligt ifyllda fastighetsdeklARATIONER samt i viss utsträckning på schablonmässiga uppgifter. I detta specifika fall angavs t.ex. byggnadsåret i Fastighetsinfo till 1909. Det är obestriddligt felaktigt, då fastigheten förekommer på kartor äldre än 1909, och annan historisk dokumentation ger vid handen att den sannolikt är uppförd under senare hälften av 1800-talet. Boarean anges till 70 kvadratmeter. Vid ett tidigare försäljningstillfälle uppgav den dåvarande säljaren att "boarean" var ca 75 kvadratmeter. Den gången var endast en liten del av vinden nödortfittigt inredd. Vid innevarande försäljning var hela vinden inredd. Att den del av Fastighetsinfo som härrör från Skatteverkets register dessutom ofta lider av tidsmässiga eftersläp gör också att hon ställer sig tveksam till att ur detta dokument vaska fram någon absolut sanning. Hon anser inte att hon okritiskt vidarebefordrat en uppgift som hon vetat var felaktig. Istället har hon, trots att någon sådan skyldighet inte har förelegat för henne vilket både anmälaren och dennes advokat felaktigt hävdar, låtit mäta och rita huset.

Huruvida begreppet boarea i dess striktaste mening överhuvud bör användas om ålderdomliga hus torde kunna debatteras. I vissa fall skulle en byggnad kunna vara helt i avsaknad av boarea. Skånelängor har ofta en takhöjd under bjälkar på 1,85, ibland lägre – och då skulle termen boarea vara felaktig. Det är möjligt att även förevarande fastighets byggnad skulle visa sig vara i avsaknad av boarea – att det finns rum att bo i och golvyta att beträda är däremot otvistigt.

Den begreppsförvirring som råder, både hos allmänheten och myndigheter kring bruttoarea, byggnadsarea, bo- och biarea är bara ett av skälen till att hon valt att just tillhandahålla skal-enliga planlösningar för sina försäljningsobjekt.

Sättet på vilket hon och hennes medarbetare numera utformar sina objektsbeskrivningar har varit något av en nyckel. Eftersom det sällan eller aldrig existerar ritningar på hus uppförda under 1800-talet, vilka utgör en majoritet av deras försäljningsobjekt, gör de en skalendig planlösning på samtliga försäljningsobjekt. En medarbetare sysslar enbart med dessa ritningar och för uppgiften fordras en dryg halvtidstjänst. Syftet är att ge kunderna en möjlighet att på distans och i lugn och ro granska planlösning, disposition och rumsstorlek för att i görligaste mån förhindra att det gör en lång och kanske kostsam resa hit alldeles i onödan. I samma syfte förser de också beskrivningarna med situationsplan, kartmaterial och ett rikhaltigt bildmaterial. Att skalan inte anges utan endast mått beror på att ritningarna finns på nätet och att de där kan förstöras och förminska efter behag.

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 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).

I förevarande fall har mäklare X anfört att hon i brist på tillgång till korrekta uppgifter om bland annat byggnadens area låtit rita en skalendig planlösning över byggnaden och angett boarean till ca 75 kvadratmeter i objektsbeskrivningen.

Av såväl handlingarna i ärendet som av mäklare Xs yttrande framgår att de uppgifter som mäklare X lämnat i objektsbeskrivningen om boarean och byggnadens ålder skiljer sig från uppgifterna i Lantmäteriverkets fastighetsinformation. I objektsbeskrivningen anges dessutom, i motsats till vad hon i yttrandet uppgett, att uppgifterna i objektsbeskrivningen bland annat grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter. Mäklare X har i objektsbeskrivningen vare sig redovisat varifrån uppgifterna kommit eller att det funnits andra uppgifter avseende byggnadens boarea och ålder. Det har ålegat mäklare X att redovisa såväl de uppgifter hon haft tillgång till som varifrån de kommit. Detta har hon inte gjort varför hennes agerande får anses stå i strid med god fastighetsmäklarsed. Mot bakgrund av att det av skissen i objektsbeskrivningen framgår att det är en utvändigt yta som anges kan förseelsen emellertid anses som ringa och påföljd underlåtas.

2010-03-25:1

Ordföranden, två ledamöterna samt föredraganden är skiljaktiga och anför följande.

Vi instämmer i majoritetens bedömning vad gäller det förhållandet att mäklare Xs agerande står i strid med god fastighetsmäklarsed. Vi anser emellertid att den omständigheten att hon tillhandahållit en skiss av byggnaden i objektsbeskrivningen av vilken det framgår att kortsidan är 5 meter och långsidan 15 meter inte medför att förseelsen kan anses som ringa. Förfarandet motiverar en varning.

2010-03-25:2

2010-03-25:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling av objekt där mäklaren har viss anknytning till objektets ägare

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden gör anmälaren gällande att mäklare X i annons marknadsför en fastighet som är lagfaren på ett bolag i vars styrelse hon är suppleant.

Mäklaren

Mäklare X har genom ombud men även själv i yttranden anfört bland annat följande.

Hon bestrider att hon agerat i strid med god fastighetsmäklarsed eller i övrigt åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Hon har ingått ett muntligt avtal med mäklarfirmen A att förmedla den i ärendet aktuella fastigheten. Lagfaren ägare till fastigheten är bolaget. Ensam styrelseledamot och firmatecknare i bolaget är MU. Hon var under perioden 1987-1992 anställd i bolaget och i april 2004 valdes hon in som suppleant i det. I slutet av 2005 kom hon och MU överens om att hon skulle frånträda som suppleant i bolaget. Av okänd anledning blev hon dock kvar som suppleant. Under den tid som hon varit suppleant har hon inte varit aktiv i det, hon har till exempel aldrig varit med och tagit beslut gällande företaget eller dess verksamhet.

Hon har som barn, under åren 1971–1981 varit bosatt på fastigheten. Under åren 2006–2008 hyrde hon en del av huset för att använda som kontor till sitt företag. Det står således klart att hon är väl förtrogen med fastigheten. Att hon av förbiseende varit suppleant i bolaget utan att ha varit aktiv i det kan inte anses vara en sådan närstående relation som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen. Att hon har en ställning som suppleant i bolaget kan inte per automatik innebära att hon inte skulle kunna vara en opartisk mellanhand som i sitt uppdrag skall iaktta både säljarens och köparens intressen. Att hon har i uppdrag att förmedla fastigheten kan inte anses vara en verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för mäklarens oberoende ställning.

Vid kontroll med Bolagsverket har Fastighetsmäklarnämnden konstaterat följande beträffande mäklare Xs mellanhavanden med mäklarfirmen A.

Av protokoll fört vid årsstämma den 23 maj 2008 framgår att mäklare X utsågs till styrelsesuppleant och till att föra protokollet. Protokollet är undertecknat av mäklare X.

Av protokoll fört vid årsstämma den 15 maj 2009 framgår att mäklare X ånyo utsågs till styrelsesuppleant i mäklarfirmen A.

Av protokoll fört vid extrastämma den 28 oktober 2009 framgår att mäklare X först vid nämnda datum frånträtt som styrelsesuppleant i mäklarfirmen A. Förhållandet registrerades hos Bolagsverket den 15 december 2009 (tre veckor efter det att nämnden inlett tillsynsärende mot mäklare X) varför hennes utträde först kom att gälla från det datumet.

Förelagd att yttra sig över den brist på överensstämmelse mellan hennes tidigare yttrande och uppgifterna i Bolagsverket har mäklare X genom ombud anfört bland annat följande.

Anledningen till att mäklare X undertecknat protokoll i bolaget trots att hon frånträtt sitt uppdrag som suppleant i bolaget är att hon till fullo litat på sin redovisningskonsult och därför skrivit under de handlingar som hon fått från honom. Detta innebar att hon förbisett att hon undertecknat protokoll i bolaget. I efterhand inser mäklare X naturligtvis att hon borde ha varit mer noggrann när hon undertecknat handlingar. För mer ingående resonemang och förklaring har mäklare X valt att själv redogöra för i en bifogad skrivelse.

I den skrivelsen anför mäklare X bland annat följande.

Hon har anlitat redovisningskonsulten i nästan 20 år eftersom hon har ett grundmurat förtroende för dennes sätt att sköta hennes bolags pappersexercis. Även mäklarföretaget A har nyttjat dennes tjänster sedan länge.

Att hon alltmer under årens lopp så fullständigt förlitat sig på dennes expertis och noggrannhet har måhända bidragit till att hon underlåtit att i detalj granska de bolagshandlingar som regelbundet tillställts henne för undertecknande. I de fall något fordrat hennes särskilda uppmärksamhet har redovisningskonsulten påtalat det.

Förhållandet att hon dessutom trodde sig veta att hon för länge sedan frånträtt samtliga uppdrag i mäklarföretaget A medförde att hon inte ens reflekterade över huruvida handlingarna kunde höra till detta bolag. Nämnas kan att hon förutom att vara ägare till mäklarföretaget B även är delägare i sin sambos företag. Hon har helt enkelt tagit för givet att handlingarna rörde något av dessa bolag.

Eftersom förmedling från närstående inte regleras i fastighetsmäklarlagen utan endast bedöms från fall till fall utifrån vad som följer av god fastighetsmäklarsed levde hon kvar i tron att Konsumentverkets riktlinjer fortfarande gällde. Det var henne obekant att nämnda riktlinjer hade upphört att gälla.

Att en förmedling från närstående skulle vara för handen har således inte föresvävat henne. Men det faktum att huset varit hennes barndomshem samt att hon i ett senare skede i livet hyrt en del av fastigheten som kontor gjorde att hon, i sätt hon utformat objektsbeskrivningen och annan marknadsföring, ville tydliggöra för spekulanter den starka koppling som finns mellan henne och fastigheten även om förhållandet i sig inte faller inom ramen för närståendeproblematiken.

Att hon dessutom är osedvanligt väl förtrogen med fastigheten torde väl snarast gynna en tilltänkt köpare. Incitamentet för att från hennes sida tillhandahålla ofullständig, missvisande eller felaktig information om fastigheten är svagt för att inte säga obefintligt. I synnerhet som hennes nuvarande kontor är beläget som allra närmsta granne.

Sammanfattningsvis kan hon inte förstå hur hon skulle kunna ha äventyrat sin ställning som opartisk mellanman genom förevarande förmedling. Hon har inget som helst ekonomiskt intresse i fastigheten, inte ens vad avser provision. Uppdraget var tänkt att utföras till självkostnadspris.

2010-03-25:2

Fastighetsmäklarlagens avsikt är ju att skydda köpare och säljare. Här finns ingendera då någon försäljning inte kommit till stånd. Som hon tidigare anført har hon självfallet valt att avvakta med ytterligare försäljningsansträngningar till dess beslut föreligger från nämndens sida.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Av förarbetena till bestämmelsen i 12 § om god fastighetsmäklarsed framgår att paragrafen innehåller den övergripande handlingsnorm som en fastighetsmäklare skall följa vid utförandet av ett förmedlingsuppdrag (prop. 1994/95:14 s. 40 ff.). Vidare framgår att en fastighetsmäklare skall så långt som möjligt inta en neutral roll som opartisk mellanman som förmedlar kontakterna mellan köpare och säljare. Båda parter skall kunna lita på att mäklaren lämnar dem fullständiga och korrekta upplysningar och bistår dem med åtgärder i den utsträckning god fastighetsmäklarsed kräver.

I 13 och 14 §§ fastighetsmäklarlagen ges exempel på situationer där mäklarens ställning som opartisk mellanman skall anses rubbad och som därför inte tillåts. Av 13 § framgår att en fastighetsmäklare inte får köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla och inte heller förmedla en fastighet till någon närstående. Av 14 § andra stycket samma lag framgår att mäklaren inte heller i övrigt får ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

I förarbetena till regleringen i 14 § om förbud för s.k. förtroenderubbande verksamhet uttalas bland annat följande (a. prop. s. 54 och 80). Vad regeln avser att förbjuda är att en mäklare i kombination med sin förmedlingsverksamhet driver någon verksamhet som kan ge anledning till misstanke om att mäklaren påverkas av ovidkommande intressen och att hans opartiska ställning äventyras. Även om mäklarens dubbla lojaliteter inte leder till skada för köpare eller säljare i det enskilda fallet har mäklaren inte rätt att förena mäklarsysslan med försäljnings- eller förmedlingsuppdrag som typiskt sett är ägnade att rubba förtroendet för mäklarens opartiska ställning. (jfr. RR:s domar 2008-11-20, målnr 1298-07 och 2193-06). Även om det i de enskilda fallen inte skulle kunna påvisas att mäklarens dubbla lojaliteter leder till skada för köpare eller säljare, har mäklaren inte rätt att förena mäklarsysslan med försäljnings- eller förmedlingsuppdrag som typiskt sett är ägnade att rubba förtroendet för mäklarens opartiska ställning.

Mäklare X har enligt uppgift fram till 1992 varit anställd av mäklarfirmen A i vilket MU varit ensam styrelseledamot och firmatecknare. Hon har haft uppdrag som styrelsesuppleant i bolaget fram till i vart fall den 15 december 2009. MU som enligt uppgift från Skatteverket fram till den 28 december 2000 varit gift med mäklare Xs mor finns angiven som registrerad fastighetsmäklare på mäklarfirmen B:s webbplats. Sistnämnda bolag ägs enligt uppgift av mäklare X.

Mäklare Xs uppdrag i båda bolagen samt relationen med företrädare för mäklarfirmen A för, enligt Fastighetsmäklarnämnden, med sig att det finns risk att det kan uppfattas som att hon påverkas av ovidkommande intressen vid utförandet av det i ärendet aktuella förmedlingsuppdraget och därigenom frångår sin ställning som neutral mellanman.

Redan den omständigheten att mäklare X typiskt sett skulle kunna befaras ta andra hänsyn än rent yrkesmässiga är ägnat att rubba förtroendet för hennes opartiskhet. Att mäklare X har åtagit sig ett förmedlingsuppdrag avseende den i ärendet aktuella fastigheten trots att hon på sätt som redogjorts för ovan haft en i flera avseenden nära anknytning till uppdragsgivaren gör att hon kan befaras ta andra hänsyn än rent yrkesmässiga, vilket är ägnat att rubba förtroendet för hennes opartiskhet. För detta skall hon varnas.

2010-03-25:3

2010-03-25:3

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktar anmälaren kritik mot mäklare X och gör gällande bland annat *att* mäklare X medverkat till att upprätta en låneklausul som inte hade förutsättningar att fungera i praktiken, *att* han stressat fram försäljningen, *att* han vid förmedling nummer två (eftersom köpet hävdes) av lägenheten skulle ha berättat att den som köpte lägenheten kunde göra en bra affär eftersom säljaren i vart fall skulle stå skadelös och *att* han på förhand skall ha kryssat i rutan för köparens avstående från boendekostnads-kalkyl.

Av kopia av köpekontraktet framgår bland annat följande vid rubriken *Villkor lån*.

Köparens upptagande av nya lån utgör ett villkor för detta köp, sista dag för hävning p g a upptagande av lån är 2008-05-16. Därefter gäller avtalet i sin helhet.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att kommentera dels det förhållandet att klausulen saknar uppgift om vem som har rätt att häva köpet, på vilket sätt begäran skall ske och till vem den skall riktas, dels förelagt honom att redogöra för vilka överväganden som legat till grund för utformningen av klausulen och vad parterna överenskommit i övrigt.

Mäklaren

Mäklaren har genom ombud avgett yttrande och därvid anfört bland annat följande.

Köparen med familj var den 14 maj 2008 på en bokad visning för den aktuella lägenheten. Köparen visade stort intresse för objektet och sade att de ville köpa lägenheten. Vidare berättade köparen att hon skulle sälja sitt hus som var i princip obelånat och att hon hade gett en annan mäklare rätt att förmedla huset.

Parterna kom överens om att kontraktskrivning avseende överlåtelsen av lägenheten skulle ske samma dag.

Att det i utkastet till köpekontraktet var förkryssat att köparen avstår från boendekostnads-kalkyl var endast ett kontraktsförslag och ett nytt kontrakt hade lätt kunnat skrivas ut om köparen skulle ha förklarat sig vilja ha en boendekostnads-kalkyl. Han erbjöd köparen tydligt före kontraktskrivning att upprätta en boendekostnads-kalkyl och upplyste henne även om att han är skyldig att upprätta en boendekostnads-kalkyl om inte köparen avböjer. Köparen fick således frågan om hon ville att han skulle upprätta en boendekostnads-kalkyl men avstod. Ett skriftligt avstående upprättades.

Köparen uppgav att hon inte skulle behöva ta något banklån för att köpa lägenheten. Trots detta rekommenderade han att ändå ta in en låneklausul och hans bedömning var att två dagar

2010-03-25:3

var tillräckligt. Det är olyckligt att det inte framgår av klausulen hur och till vem begäran om återgång skulle framställas. Detta diskuterade han med parterna men av någon anledning föll det bort när klausulen formaliserades.

I övrigt vill han bemöta påståendet om att han vid den andra förmedlingen av lägenheten skulle ha berättat att den som köpare lägenheten kunde göra en bra affär eftersom säljaren i vart fall skulle stå skadelös. Det som hände under visningen var att en intressent frågade varför lägenheten återigen var ute till försäljning och han berättade att det tidigare köpet hävdes. Han fick följdfrågor om hur en hävning gick till att han svarade på dessa frågor som sig bör. Att han på något sätt skulle medverkat till att lägenheten blev såld till ett lägre pris är befängt och han har svårt att se vilken vinning han skulle ha haft av att lägenheten såldes till underpris.

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 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 köpevilkors innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandlingen.

Villkor om lån

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar inledningsvis att mäklare X upprättat en bristfällig låneklausul vilken saknar uppgift om vem som har rätt att häva köpet, på vilket sätt begäran om hävning skall ske och till vem den skall riktas. Den innehåller dessutom en tidsfrist som i sammanhanget synes onödigt kort.

Fastighetsmäklarnämnden vill påpeka att för det fall lånevillkor aktualiseras i samband med en förmedling bör det utformas som ett åtagande för köparen att ansöka om lån och att köparen fram till en viss bestämd tidpunkt får frånträda köpet om han får skriftligt avslag på sin låneansökan.

Av mäklare Xs yttrande framgår att köparen talat om för honom att hon inte skulle behöva ta något banklån för att köpa lägenheten. Detta till trots har han rekommenderat parterna att ta en låneklausul som var både otydlig och ofullständig. Härigenom har mäklare X åsidosatt sin omsorgsplikt och för detta skall han varnas.

2010-03-25:3

Övrigt

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

2010-03-25:4

2010-03-25:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om felaktig uppgift i objektsbeskrivning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Anmälan

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljarna av en fastighet riktat kritik mot mäklare X. Anmälarna gör gällande att mäklare X, trots att hon haft tillgång till korrekta uppgifter, infört en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen avseende förekomsten av golvvärme i ett badrum. Av objektsbeskrivningen som är fogad till anmälan framgår följande.

Övrigt

Alla vitvaror och inredning är från byggåret 2007. Hela bottenvåningen har golvvärme och på ovanvåningen element med vattenburet system. Badrummet på ovanvåningen har golvvärme. Hela huset har ljusa väggar och genomgående parkettgolv där det inte finns klinkers. Tack vare bra placerade fönster känns ovanvåningen ljus och rymlig. Garantier finns på allt och under nästa år kommer två-årsbesiktningen att ske. Tillträde efter överenskommelse.

Mäklaren

Mäklare X har inkommit med yttrande i ärendet. Hon uppger att hon fick låna så kallade huspärmar av säljarna bland annat för att underlätta vid beskrivningen av fastigheten. I det första utkastet till beskrivning hade säljarna en del synpunkter på det som var angivet under rubriken *Övrigt*, d.v.s. under samma rubrik som det felaktigt är angivet att det finns golvvärme i badrummet. Därefter görs ytterligare några korrigeringar i beskrivningen efter synpunkter från säljarna. Från den 10 juni då det första utkastet till beskrivning skickades till säljarna fram till dess att kontrakt skrevs den 31 oktober har den felaktiga uppgiften om golvvärme inte någon gång nämnts av säljarna, spekulanter eller besiktningsman varför den felaktiga uppgiften följt med i objektsbeskrivningen. Mäklare X beklagar den felaktiga uppgiften men framhåller att hon inte automatiskt kan bli ansvarig för att alla uppgifter är korrekta på grund av att hon fått låna huspärmen när hon flera gånger bett säljarna att ge sina synpunkter på eventuella felaktigheter eller missförstånd i beskrivningen. Dessutom fick både köpare och säljare vid kontraktskrivningen läsa igenom och godkänna objektsbeskrivningens innehåll.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att uppgiften om förekomsten av golvvärme inte är en obligatorisk uppgift enligt 18 § fastighetsmäklarlagen. Om en sådan uppgift ändå anges i objektsbeskrivningen är det dock viktigt att den överensstämmer med verkligheten.

Mäklare X har medgivit att hon fört in en felaktig uppgift om golvvärme i objektsbeskrivningen. Genom agerandet har mäklare X brutit mot god fastighetsmäklarsed vilket normalt

2010-03-25:4

motiverar en varning. Mot bakgrund av vad mäklare X anfört om vad som förevarit inför upprättandet av objektsbeskrivningen anser emellertid Fastighetsmäklarnämnden att förseelsen kan anses som ringa och att påföljd i detta fall kan underlåtas. Ärendet skall därför avskrivast från vidare handläggning.

2010-03-25:5

2010-03-25:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400)

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har två uppdragsgivare riktat kritik mot mäklare X. I anmälan görs bland annat gällande att mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed vid ett möte mellan henne och parterna i fastighetsaffären där köparna av fastigheten ville att köpet skulle återgå.

Det antecknas att förfarandet också varit föremål för behandling av Allmänna reklamationsnämnden.

Anmälan

Anmälarna har i huvudsak anfört följande.

Mäklare X har förmedlat deras fastighet. I köpekontraktet anges att köparna hade rätt till återgång av köpet. För detta stadgades att köparna senast den 9 januari 2009 begärde återgång. Någon sådan begäran framställdes inte, vare sig muntligen eller skriftligen. Däremot framställde köparna en begäran om prisnedsättning. När de var på ett möte hade mäklare X upprättat ett avtal om återgång av köpet. Mäklare X bad dem att underteckna avtalet och hennes agerande var oacceptabelt. Mäklare X visste att de hade förvärvat en bostad. De hade inte en ekonomisk möjlighet att ha två fastigheter. Mötet var mycket infekterat och mäklare X försökte bland annat att med ihärdiga och felaktiga argument få dem att underteckna hävningsavtalet. De vidhöll sin uppfattning att köparna enligt köpekontraktet inte hade rätt att begära återgång av köpet. Köparna fullföljde till slut fastighetsaffären.

Fastighetsmäklarnämnden har vid utredningen av ärendet konstaterat att uppdragsavtalet bland annat stipulerar 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.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande.

Den 9 januari 2008 blev hon kontaktad av köparna som ville begära återgång av köpet om säljarna inte accepterade en nedsättning av köpeskillingen. Hon förklarade för köparna att de måste begära återgång på sätt som stipuleras i köpekontraktet. Därefter ringde hon till säljarna och vidarebefordrade vad köparna hade sagt. Säljarna uppgav att de inte hade tid men att de skulle återkomma nästa dag för besked. Hon ringde därefter köparna och återgav senaste samtalet. Återigen påtalade hon för köparna vikten av att följa vad som stipulerades i köpekontraktet och hon nämnde även att köparna själva skulle skriftligen begära återgång.

2010-03-25:5

Köparna svarade att de tyckte att hon skulle göra detta. Följande dag meddelade säljarna att de accepterade en återgång eftersom de inte ville sänka priset. Hon bestämde med köparna att ett återgångsavtal skulle upprättas och att parterna i fastighetsaffären skulle träffas. Vid mötet hade köparna undertecknat avtalet när säljarna kom. Säljarna uppgav att de aldrig hade accepterat en återgång av köpet eftersom köparna inte hade framställt någon skriftlig begäran om återgång inom den stipulerade tiden. Hon blev upprörd då säljarna tidigare uppgivit att de accepterade en återgång. Hon kontaktade en advokat som uppgav att hon inte kunde avgöra den situation som hade uppstått mellan parterna. Hon rådde parterna att kontakta egna jurister.

Klausulen i uppdragsavtalet finns i ett dataprogram. Hon medger att klausulen ger ett missvisande intryck av att uppdragsgivaren inte kan säga upp uppdraget utan mäklarens medgivande. Hon har framfört synpunkter på klausulen till företaget som tillhandahåller dataprogrammet och sin mäklarorganisation som så snart som möjligt kommer att omformulera klausulen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden finner att det inte framkommit några omständigheter som visar att mäklare X brutit mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

Den i uppdragsavtalet angivna 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 uppdragsgivaren kan inte fråntas denna rätt. Klausulen ger uttryck för något annat, vilket är olämpligt. Nämnden finner dock att det kan stanna vid detta påpekande.

Med det påpekande som nu gjorts finner Fastighetsmäklarnämnden att ärendet kan avskrivas från vidare handläggning.

2010-03-25:6

2010-03-25:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om överlämnande av spekulantlista och dokumentation om förändrat utgångspris m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Anmälan

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en säljare riktat kritik mot mäklare X. Anmälaren har gjort gällande att hennes bostadsrättslägenhet såldes 200 000 kr för billigt på grund av att mäklare X annonserat ut lägenheten till ett lägre pris än som överenskommit i uppdragsavtalet, att hon inte få ut någon budgivningslista fastän hon begärt en sådan och att det uppstått en kaotisk situation i samband med att köparen skulle tillträda lägenheten på grund av svårigheter att komma i kontakt med mäklaren inför tillträdet.

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört bland annat följande.

Bostadsrätten såldes för 1 310 000 kr. Säljaren valde själv att sälja till det priset och det var inte något anmärkningsvärt lågt pris. Han vidarebefordrade muntligen alla bud till säljaren och meddelade hur många som varit på visning. Hur redovisningen av inkomna bud skall redovisas till säljaren är inte reglerad i lag och det finns inget krav på att mäklaren skall överlämna en budgivningslista till säljaren. I uppdragsavtalet angavs ett utgångspris om 1 175 000 kr eller det högre eller lägre pris som uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren senare kommer överens om. Han kom överens med uppdragsgivaren om ett 200 000 kr lägre utgångspris vilket var helt i överensstämmelse med uppdragsavtalet. Det tillbakavisas att det varit någon panik eller forcerad stämning i samband med köparens tillträde av lägenheten.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Spekulantlistan

För att undvika misstroende i samband med budgivning rekommenderar Fastighetsmäklarnämnden att mäklaren tillämpar en så stor öppenhet som möjligt vid budgivningen. En sådan öppenhet kan exempelvis uppnås genom en redovisning av samtliga budgivare och bud i en så kallad budgivningslista som i samband med kontraktskrivning överlämnas till säljaren och köparen. Listan bör uppta samtliga budgivares namn, telefonnummer och bud. Syftet är att såväl köparen som säljaren skall känna sig trygg och ges tillfälle att kontrollera budgivningens gång. Med beaktande av att budgivningen utgör ett av de viktigare momenten i en fastighetsmäklares förmedlingstjänst får det anses vara av stor vikt att såväl säljare som köpare skyndsamt får ta del av spekulantlistan. Av mäklare X yttrande framgår att en spekulantlista upprättats men att densamma inte överlämnats till säljaren. Det är anmärkningsvärt att mäklare X

2010-03-25:6

inte gjort detta med anledning av säljarens önskemål. Att inte överlämna den aktuella listan medför att mäklaren brustit i sin omsorgsplikt vid genomförandet av förmedlingsuppdraget. Förseelsen är inte att betrakta som ringa och motiverar varning.

Förändring av det annonserade utgångspriset

I ärendet föreligger olika uppgifter om huruvida säljaren medgett att mäklare X fick annonsera ut lägenheten till ett utgångspris som varit lägre än vad som angetts i uppdragsavtalet. Ett uppdragsavtal skall upprättas skriftligen. Även ändringar omfattas med ett undantag av skriftlighetskravet. Undantaget avser överenskommelser om ändring av förmedlingsobjektets pris och andra villkor för överlåtelsen eller upplåtelsen, se 11 § första stycket sista meningen fastighetsmäklarlagen. Med beaktande av att skriftlighet trots allt är huvudregel finner Fastighetsmäklarnämnden anledning påpeka att när ett förmedlingsuppdrag har fått ett delvis annat innehåll till följd av muntlig överenskommelse om köpevillkor får mäklaren vara beredd på att vid behov lägga fram utredning om den muntliga ändringen av det ursprungliga uppdragsavtalet (jfr. prop. 1994/95:14 s. 75).

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

2010-03-25:7

2010-03-25:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares kontroll av upplåtelse av bostadsrätt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklaren X. Anmälan har bland annat gjort gällande att mäklare X inte kontrollerat att en korrekt upplåtelse av den av honom förmedlade bostadsrätten förelåg.

Anmälan

Anmälan, som är uppgivet ombud för köparna, har bland annat uppgivit följande.

Mäklare X förmedlade på uppdrag av företaget A en bostadsrätt med benämning 1032 i bostadsrättsföreningen G. Av objektsbeskrivningen framgår att det var fråga om en "bostadsrätt under produktion", vilket innebar att bostadsrätten inte var iordningställd vid marknadsföringen. Av köpekontraktet framgår att köparna förvärvar bostadsrätten till lägenhet nr 1032. Genom vad som angavs i köpekontraktet § 13 skulle köpeskillingen erläggas i vissa i förväg bestämda rater i samma takt som iordningställande fortskred. Enligt kontraktet skulle lägenheten vara klar för inflyttning och kunna tillträdas den 31 augusti 2007.

I juli månad 2007 började köparna förstå att det skulle bli förseningar varför de kontaktade honom. Vid hans genomgång av de upprättade handlingarna fann han att en giltig upplåtelse inte förelåg. Lägenheten saknades i den ekonomiska planen och det fanns inget upplåtelseavtal avseende lägenheten till säljaren företaget A. Han tillskrev därför mäklare X och påtalade saken samt talade med honom i telefon. Mäklare X avfärdade farhågorna som rent nonsens. Mäklare X svarade inte heller på skrivelsen varför han återkom i ytterligare en skrift daterad den 23 augusti 2007. Det kom vid denna tid till hans kännedom att ett tilläggsavtal skulle föreligga, som i kombination med det ursprungliga avtalet skulle konstituera en korrekt upplåtelse.

Det läggs mäklare X till last att han inte kontrollerade att en korrekt upplåtelse förelåg. Det borde han ha gjort framförallt med beaktande av att bostadsrätten inte fanns med i den ekonomiska planen, att det var fråga om en nyproducerad lägenhet samt att lägenheten ej heller var upptagen i det för föreningen då gällande lägenhetsregistret.

Mäklare X har även i övrigt varit försumlig i utförandet av sitt uppdrag. Enligt objektsbeskrivningen marknadsfördes en "vindsvåning under produktion". Det som såldes var således dels en bostadsrätt, dels ett avtal om byggnadsentreprenad. De båda avtalstyperna skiljer sig åt på avgörande sätt. Mäklare X får antas ha grundläggande kunskaper om hur ett normalt överlåtelseavtal avseende en bostadsrätt skall se ut, men har uppenbarligen saknat kunskap om hur ett entreprenadavtal skall vara upprättat, för att en beställare skall kunna hävda sina rättigheter i en uppkommande tvist.

2010-03-25:7

Eftersom det inte i köpehandlingarna klargjorts vilken del av betalningen som avsåg själva bostadsrätten, och vilken del som avsåg byggnadsentreprenaden, kunde säljaren utnyttja denna oklarhet genom att vägra tillträde till dess att köpeskillingen tillfullo erlagts, således även i den del som avsåg tvistig del av ersättning för utförda entreprenadarbeten.

Det läggs därför mäklare X till last att han inte genom biträde av sakkunnig, tillsåg att ett kontrakt omfattande både överlåtelsen av bostadsrätten, och byggnadsentreprenaden, i vilket deras intressen som köpare i skäligen omfattning tillgodosågs, kom att upprättas.

Mäklaren

Mäklare X har genom ombud anfört bland annat följande.

Han bestrider att han skulle ha brutit mot god fastighetsmäklarsed.

Ny ekonomisk plan

Han efterfrågade inte någon ny ekonomisk plan. En sådan plan skall upprättas om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Det är emellertid ganska ovanligt att det behövs upprättas någon ny plan vid upplåtelse av råvindar. Så kan vara fallet om vindsprojektet är betydande i förhållande till föreningens tidigare verksamhet, men så var inte fallet här.

Han kontrollerade inte lägenhetens beteckning i lägenhetsförteckningen. Däremot hade han en nära kontakt med föreningens ordförande, som bekräftade att lägenhetsbeteckningen var korrekt.

Upplåtelseavtalet

Han hade en tät kontakt med föreningens ordförande. Denne bekräftade att den aktuella lägenheten nr 1032 hade upplåtits till, och ägdes av företaget A. Någon ytterligare kontroll gjordes inte och behövdes inte heller göras. Det visade sig sedermera, alltså efter överlåtelsen att den aktuella råvinden hade upplåtits som en lägenhet, trots att den var avsedd att utgöra fyra lägenheter. Det är oklart om det är möjligt att genom styrelse- eller stämmobeslut göra om en upplåten lägenhet till flera. Upplåtelseavtalet, som hade upprättats av en jurist på S, justerades därför i efterhand av samma jurist genom ett tilläggsavtal.

Tilläggsavtalet tillkom sedan han, efter köparnas ombuds propå, hade bett Mäklarsamfundet Juridik att granska upplåtelseavtalet. De fann att upplåtelseavtalet var diskutabelt, vilket ledde till att föreningen instruerade S att upprätta ett tilläggsavtal.

Han har inte, vilket påstås i anmälan, uppgivit att tilläggsavtalet hade funnits hela tiden. Så vitt han förstår har det inte heller antedaterats då det är daterat vid den tidpunkt frågan uppstod. Om det ändå är antedaterat saknar han all kännedom om detta.

Köp eller entreprenad

Vad han har gjort är relativt vanligt, nämligen att förmedla överlåtelse av en bostadsrätt som ännu inte är fysiskt färdigställd, men där säljaren åtar sig att färdigställa lägenheten så att den på tillträdesdagen uppfyller avtalad standard. Att så varit fallet framgår tydligt av det aktuella överlåtelseavtalet. Följaktligen var köpeskillingen odelbar, det vill säga ingen del avsåg bostadsrätten respektive entreprenaden.

2010-03-25:7

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 och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Enligt 2 § samma lag skall vad som föreskrivs om fastigheter tillämpas också på bostadsrätter.

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.

I förevarande fall har en bostadsrättsförening med bostadsrätt upplåtit ett vindsutrymme till en entreprenör som hade för avsikt att färdigställa fyra lägenheter med bostadsrätt. Sex månader efter upplåtelsen överlät entreprenören genom avtal en av bostadsrätterna, vilken lägenhet fortfarande var under produktion, till köparna. Sedermera, ca åtta månader efter överlåtelsen, uppdagades att hela det aktuella utrymmet hade upplåtits som en bostadsrätt, trots att det var avsett att utgöra fyra sådana, varför ett tilläggsavtal upprättades.

Av utredningen framgår att mäklare X erhållit uppdraget att förmedla en vindsvåning som vid förmedlingstillfället var under produktion. Mäklare X har uppgivit att han löpande hade en nära kontakt med bostadsrättsföreningens ordförande som bekräftade att lägenhetsbeteckningen var korrekt och att den aktuella lägenheten hade upplåtits till samt ägdes av säljaren. Skäl som skulle ha utökat mäklare Xs kontrollskyldighet har inte framkommit i ärendet varför Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X inte åsidosatt sin kontrollskyldighet. Ärendet skall således avskrivas från vidare handläggning.

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

2010-03-25:8

2010-03-25:8

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklaren X. Anmälaren har bland annat uppgivit att han köpte en fastighet som efter ca två månader visade sig vara skadat. Företaget A hade besiktigt fastigheten och inga märkvärdigheter fanns. De hade dock missat att taket var ruttet.

Anmälan

Anmälaren har i ett till anmälan fogat krav till mäklarfirmen S uppgivit bland annat följande.

Fastigheten försålles genom mäklarfirmen S:s försorg till dem i oktober 2008. Som grund för deras bud var den trygghet de kände i anledning av att fastigheten försålles som Varudeklarerad.

Varudeklarerad

Som köpare lägger man stor vikt vid begreppet varudeklarerat, själva begreppet står för trygghet och att fastigheten är granskad av en skicklig yrkesman. Alla fel som man kan förvänta sig bör vara belysta på ett fackmannamässigt sätt i det dokument ni presenterar vid visningen. Begreppet varudeklarerat har en central roll i en fastighetsaffär. Beträffande besiktningen så har vinden inte besiktigats på plats utan endast genom att besiktningsmannen tittat upp genom en lucka i taket. Detta framgår genom att endast ett foto är taget och fotot visar inte något allvarligt fel utan endast en svag missfärgning. Att vinden inte blivit grundligt besiktigad bekräftades av mäklaren efter tillträdet. Besiktningsprotokollet anmärker endast att det finns mikrobiell påväxt vilket inte låter speciellt allvarligt samt att det bör utredas vidare. Med kännedom om den bristfälliga besiktningen och mäklarens stora erfarenhet av fastighetsförsäljningar är det dennes skyldighet att uppmana en köpare att göra en fördjupad undersökning av vinden före slutlig uppgörelse träffas samt att upplysa om att skador på fastigheten kan leda till reducerad köpeskillning eller hävning av köpet. Inget av ovanstående gjorde mäklaren som representant för oss som köpare.

Säljarens dokument om kända fel och brister

I dokumentet som säljaren skrivit om kända fel och brister har en läcka från avloppsrör i källaren noterats. Detta har sedan målats över med tippex. Det har funnits kännedom om att det läckt ut vatten på källargolvet. Efter att de flyttade in i huset upptäckte de vatten på källargolvet invid avloppsröret. De trodde det var en läcka från röret men det visade sig att det var ett allvarligt läckage från taket. Det är mäklarens ansvar att tillse att säljarna talar om allt de vet om fastigheten och framförallt inte dölja eller ändra viktig information. Att vatten rinner ut på källargolvet måste en köpare få kännedom om.

2010-03-25:8

Köpeskillingen

Efter grundläggande besiktningar har det visat sig att fastigheten var i så dåligt skick att den måste totalrenoveras. Med hänsyn till detta och genom undanhållande av viktig information har mäklaren förmedlat fastigheten till ett pris som vida överstiger marknadsvärdet. Enligt mäklarens utsago är det tveksamt om huset överhuvud hade gått att sälja med kännedom om skadorna.

Mäklaren

Mäklaren har yttrat sig i ärendet och anfört bland annat följande.

Köparna har den 2 september vid visningen av fastigheten fått del av objektsbeskrivning, frågelista, besiktningsprotokoll samt muntlig information om sina rättigheter och skyldigheter. När budgivningen avslutades den 5 september ville köparen få möjlighet att gå igenom huset och undersöka skicket tillsammans med en bekant. Han ordnade så att de fick möjlighet att göra detta den 8 september. De var nöjda efter sin undersökning och den 9 september skrevs köpekontraktet under av båda parter.

Köparna valde medvetet att inte lägga någon vikt vid besiktningsmannens rekommendation om en fördjupad undersökning av orsaken till de upptäckta fuktskadorna på vinden. Tid hade funnits till att göra en sådan undersökning men han kan som mäklare inte tvinga en köpare att göra detta. Anmälaren är snickare till yrket och sa sig vara nöjd med att själv få göra en ordentlig genomgång av huset före köpet. Han har inte haft någon information utöver vad som framgår av besiktningsprotokollet.

Av en till mäklarens yttrande fogad skrivelse från jurist hos mäklarfirmen S till anmälaren framgår bland annat följande.

Det som läggs mäklaren till last är att informationen om innebörden av tjänsten Varudeklarerat varit vilseledande. Vidare skall mäklare X ha brustit i sin skyldighet att verka för att säljaren lämnar uppgifter om fastigheten genom att någon med tippex strukit över uppgifter i frågelistan. Slutligen görs det gällande att mäklare X förmedlat fastigheten till ett pris som överstiger fastighetens marknadsvärde.

Skadorna på takkonstruktionen och försäkringen Varudeklarerat

Varudeklarerat är en försäkring och ett bevis för att huset är besiktigt. Genom Varudeklarerat är både säljaren och köparen garaderad mot så kallade dolda fel och brister som inte framgår av besiktningen. Varudeklarerat innebär alltså inte att huset på något sätt är bättre än andra hus. Huset är besiktigt före köpet och det ingår en försäkring som täcker fel och skador som inte framgår av besiktningsprotokollet eller som det inte varnats för i besiktningsprotokollet. Utgångspunkten för försäkringen Varudeklarerat är den besiktning som företaget A genomfört den 27 augusti 2008. I besiktningsprotokollet finns, förutom sammanställning av resultatet från besiktningen, även bland annat en utförlig beskrivning av köparens undersökningsplikt, försäkringsvillkoren samt en försäkringssammanställning. Av försäkringssammanställningen framgår vilka delar som är undantagna från försäkringen.

När det gäller takkonstruktionen har besiktningsmannen i besiktningsprotokollet påtalat att det fanns mikrobiell påväxt på yttertakspanelen på både vind och sidovind. På vinden har besiktningsmannen även påtalat att det finns fuktskador. Eftersom besiktningsmannen inte kunde fastställa vad som orsakat skadorna rekommenderade han att en fördjupad undersök-

2010-03-25:8

ning skulle utföras. Rekommendationen om att en fördjupad undersökning bör göras har i protokollet även på ett tydligt sätt markerats med en symbol. Förutom av försäkringsvillkoren p. 3 framgår det av försäkringssammanställningen att skador och orsaker som markerats med denna symbol inte omfattas av försäkringen. Att köparna valt att inte beakta besiktningsmannens rekommendationer kan knappast lastas mäklare X.

När det gäller mäklarens ansvar så ansvarar mäklaren normalt sett inte för det fysiska skicket på fastigheten. Mäklaren är dock skyldig att upplysa en köpare om sådana fel han känner till. Vidare skall mäklaren upplysa köparen om dennes undersökningsplikt. Mäklare X har inte haft kännedom om några fel utöver det som framgår av besiktningen. Den 2 september tog köparen del av besiktningsprotokollet i samband med visning av fastigheten. Vid visningen informerades köparen även om sin undersökningsplikt. Köparen har framfört att han ville gå igenom fastigheten med en bekant. Mäklare X har ordnat så att köparen och en bekant fick möjlighet till detta. Alla delar av huset var åtkomligt för en närmare undersökning.

Frågelistan

En mäklare är skyldig att verka för att säljaren lämnar uppgifter om fastigheten till köparen som kan ha betydelse vid köpet. Normalt sker detta genom att mäklaren uppmanar säljaren att fylla i en så kallad frågelista som mäklaren sedan överlämnar till köparen. Säljaren av fastigheten var ett dödsbo och dödsbodelägarna hade begränsade kunskaper om fastigheten vilket inte är något unikt. När dödsbodelägarna fyllde i frågelistan blev de osäkra på om det de angivit var med sanningen överensstämmande. Eftersom dödsbodelägarna inte var säkra på de uppgifter som de lämnat strök de över detta med tippex. Mäklare X har inte strukit några uppgifter i frågelistan. Mäklare X har inte undanhållit information eller manipulerat listan.

Köpeskillingen

Mäklare X har tillsammans med säljaren bestämt ett utgångspris för fastigheten som man sedan utannonserat fastigheten för. Säljaren är inte bunden av utgångspriset och mäklare X har bedömt att utgångspriset är rimligt med tanke på det man vid denna tidpunkt kände till om fastigheten.

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.

Mäklarens upplysningskyldighet och säljarförsäkringen Varudeklarerat

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. Av detta följer att det även ankommer på fastighetsmäklaren att informera om att en försäkring som tecknas i anslutning till överlåtelsen kan förändra de grundläggande reglerna om säljarens och köparens ansvar. Likaledes

2010-03-25:8

ankommer det på mäklaren att informera om både försäkringens omfattning och undantag samt att försäkra sig om att köparen både tagit del av och tagit till sig det besiktningsprotokoll som ligger till grund för försäkringens omfattning.

Eftersom fastighetsmäklaren skall verka för att köparen undersöker eller låter undersöka fastigheten före köpet är det av särskild vikt att köparen förstått innebörden av besiktningsprotokollet både vad gäller försäkringens omfattning och begränsningar och köparens återstående undersökningsplikt samt det eventuella behovet av fördjupad undersökning. Fastighetsmäklarnämnden anser således att det åligger mäklaren att, med utgångspunkt i besiktningsprotokollet och försäkringens omfattning, tydligt informera om köparens återstående och eventuellt utökade undersökningsplikt.

I den aktuella förmedlingen har säljarförsäkringen Varudeklarerat tecknats. Byggnaden på den aktuella fastigheten har således besiktigats av fackman före köpet. Mäklare X har anfört att han vid visningen överlämnat objektsbeskrivning, frågelista och besiktningsprotokoll samt muntlig information om köparnas rättigheter och skyldigheter. Av besiktningsprotokollet framgår försäkringsvillkoren. Vidare innehåller protokollet en uppmaning till en så kallad köpargenomgång, en uppmaning till köparen att undersöka de delar som inte omfattas av besiktningen och att företa en vidare fördjupad undersökning där brister upptäckts.

Fastighetsmäklarnämnden finner att det av utredningen inte framgår att mäklare X brustit i sin informationsplikt. Med ovan gjorda påpekanden om vikten av att fastighetsmäklaren informerar om konsekvenserna av säljarförsäkringen Varudeklarerat avskrivs ärendet från vidare handläggning.

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

2010-03-25:9

2010-03-25:9**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om depositionsåtagande och redovisning av deponerade medel m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från köparna av ett fritidshus. Anmälarna har kritiserat mäklare X för dennes hantering av deponerade medel.

Anmälaren

De köpte fritidshuset den 26 mars 2008. Stugan, som var under uppbyggnad tillsammans med tio andra stugor, planerades vara färdig den 1 juli 2008. Eftersom bygget gick långsamt fram så bestämdes att ett gemensamt konto på mäklarföretaget M skulle upprättas av mäklare X. Där skulle köparna sätta in pengar för att hjälpa byggherren med likvida medel. Enligt det underskrivna avtalet skulle alla utbetalningar från detta konto godkännas av samtliga köpare. De satte in totalt 167 000 kr för detta ändamål. Kort efter slutbesiktningen av stugan satte de in slutlikviden på 546 279 kr. Pengarna var avsedda för byggherren och skulle utbetalas till byggherren enligt deras instruktioner. Efter överenskommelse med byggherren bad de mäklare X i slutet av februari 2009 att betala ut 493 969 kr till byggherren och resterande 52 310 kr till dem. Efter ett antal påtryckningar betalade mäklare X 350 000 kr till byggherren och 52 310 till dem. Det återstår för mäklare X att betala 143 969 kr till byggherren av insatta medel. De senaste veckorna har mäklare X inte svarat i telefonen.

Två handlingar har fogats till anmälan.

Ett avtal daterat den 1 juli 2008 mellan byggherren AP och ägaren till den aktuella fastigheten och som undertecknats av båda parter har följande lydelse. *Gällande fastigheterna ... i M kommun. Vid mötet i S den 23 juni bestämdes följande: Byggherren AP har haft det svårt med material leveranserna till bygget av ovanstående fastigheter p g a likviditetsproblem. För att säkerställa leveranser för färdigställandet av byggnationerna, så beslöts det att köparna skulle hjälpa till med pengar genom att sätta in kronor 25 000 på ett speciellt konto som handhas av fastighetsmäklare X. Byggherren skall redovisa med kvitton inköp av material som mäklare X redovisar till köparna innan några pengar betalas ut till byggherren. Pengarna som köparna betalar in till detta konto skall räknas av på slutlikviden när husen är färdigbyggda.*

Den andra handlingen som saknar datum är ett brev från mäklare X med följande innehåll --- *När det gäller slutbetalning har vi gjort på följande sätt med dom andra: Ni räknar ut en avräkning på ni anser skall dras av i form av t ex förseningsavgift, resekostnader, mm. Det som blir kvar sätter ni in på vårt konto. Av dessa pengar kommer vi att betala ut 75 procent till A och resten betalas ut när A och ni är överens om allt. K och A har sagt till mig att man kommer att vara i ... under julhelgerna. Hoppas att vi kan ordna ett möte där vi träffas under julhelgerna för att tillsammans gå igenom allt. ---*

2010-03-25:9

Mäklaren

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

Den aktuella fastigheten såldes först till andra köpare. De återkom och bad honom sälja om fastigheten. Anmälarna blev de nya köparna. Köpekontrakt tecknades den 10 mars 2008. Avtalet var villkorat av att köparna även tecknade ett avtal om byggnation av fritidshus med byggherren AP. De första köparna hade redan betalat 200 000 kr till AP. Köparna betalade 200 000 kr honom och pengarna redovisades omedelbart till säljarna. Köparna bodde långt bort och hade därför svårt att kontrollera bygget. Han bodde nära och kunde därför ha mycket bättre kontroll över vad som hände. Bygget gick långsamt vilket berodde på att byggherren hade dåligt med likvida medel. På ett möte bestämdes att han skulle ta foton varje vecka och skicka dessa till köparna. För att säkerställa leveranserna betalade köparna till honom. Han betalade därefter byggherren mot uppvisande av kvitto. Köparna har först betalat 167 000 kr i delposter och därefter 546 297 kr till honom för redovisning enligt överenskommelsen. Ca 75 % av pengarna har betalats till byggherren. Resterande del är köparna och byggherren inte överens om. Fakturor som gällt flera hus har betalats tillsammans. För köparnas del är det 50 075 kr som ”skall gå till de gemensamma utgifterna”. Resterande 93 894 kr har han betalat till byggherren.

Mäklare X har bland annat inkommit med objektsbeskrivning, köpekontrakt och depositionsavtal som upprättats i det aktuella förmedlingsuppdraget.

I köpekontraktet finns följande villkor *En förutsättning för detta avtals genomförande är att köparen skriver ett nytt avtal med Byggherren AP gällande byggnation av ett 1 pl fritidshus med loft enligt bilaga nr 4, samt att det gamla avtalet gällande byggnationen mellan byggherren AP och NN senast på tillträdesdagen till alla delar hävs och att förskottet på byggnationen konor 200 000 kr samt kostnad för elanslutning återbetalas till NN senast på tillträdesdagen. I annat fall återgår denna affär sin helhet utan skadeståndsanspråk från köparen och säljaren samt att deponerad handpenning snarast skall återbetalas till köparen.*

Följande bilagor tillhör köpekontraktet

1 Depositionsavtal

4 Avtal gällande byggnation

Förelagd att inkomma med kompletterande uppgifter om uppdraget att hantera medel, depositions och redovisningen har mäklare X i nu aktuella delar anfört följande.

Han har inte upprättat avtalet om byggnation. I samband med kontraktskrivningen överlämnade byggherren ett hävningsavtal. Därefter har han följt instruktionerna i avtalet. Vid ett möte med ett antal stugköpare och en representant för byggherren A upprättades ett protokoll. Efter en tid fick han besked från en av stugägarna att denne skulle vara kontaktman för samtliga köpare utom en som avsåg att bygga klart sitt hus själv. Han har redovisat medel till byggherren enligt en bifogad sammanställning. Han har inte gjort några egna bedömningar. Då anmälaren begärde att pengarna skulle betalas ut fick han inte någon kontakt med byggherren. Han har betalat 93 894 kr till byggherren, återstående 50 075 kr hade han redan betalat. Löpande utgifter för de olika husbyggnationerna betalades till olika leverantörer för att få husen färdigställda då byggherren inte kunde betala dessa. Detta var de ”gemensamma utgifterna”. Han har skickat brev med underlag för samtliga utbetalningar som rör dessa ut-

2010-03-25:9

gifter. I samband med utbetalningen skickade han ett brev till anmälaren med kvitto på utbetalningen av de 93 894 kr. Anmälaren har inte lämnat någon meddelande på telefonsvararen.

Mäklare X har till sitt yttrande fogat kopia av protokoll från möte den 23 juni 2008 som visar att han själv var ”vid pennan” samt en sammanställning över transaktioner för anmälaren.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Om en fastighetsöverlåtelses fullbordan och bestånd är beroende av villkor skall fastighetsmäklaren verka för att köpare och säljare avtalar om deposition av handpenning. Det kan däremot ifrågasättas att en mäklare åtar sig att hålla medel deponerade för ena partens räkning efter det att överlåtelsen är avslutad. Detta är inte en åtgärd i anledning av förmedlingsuppdraget som det åligger mäklaren att utföra.

När fastighetsmäklaren tar emot medel för förvaltning på klientmedelskontot blir han redovisningsskyldig för dessa. Mäklaren skall därför se till att det finns en klar och tydlig överenskommelse om hur och när deponerade medel skall utbetalas.

Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X – efter tillträdet – åtagit sig att hantera de inbetalningar som köparna önskade göra till byggherren i syfte att möjliggöra färdigställandet av stugorna. Mäklare X har i ett protokoll ensidigt dokumenterat sitt åtagande. Det noteras att underskrifter saknas från övriga parter i överenskommelsen. Annat har dock inte framkommit än att uppdraget utförts i enlighet med vad som avtalats, i vart fall fram till och med slutbesiktning och köparnas slutbetalning. Den kritik som nu riktas mot mäklare X torde avse den slutliga fördelningen av inbetalade medel.

Mot mäklare Xs bestridande är det inte visat att han åsidosatt sina skyldigheter mot parterna på ett sätt som föranleder någon disciplinär påföljd. Fastighetsmäklarnämnden vill dock avslutningsvis framhålla följande. Enligt 15 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte företräda köpare eller säljare som ombud. Det innebär att mäklare även bör undvika att försätta sig i situationer där det föreligger risk för att denne i sitt agerande uppfattas som ombud för någon av parterna. En mäklare bör därför inte åta sig att följa upp parternas mellanhavanden eller på annat sätt åta sig uppdrag som kan innebära att mäklaren skall göra bedömningar av parts rätt. Uppdrag att hålla medel deponerade för parts räkning medför ett redovisningsansvar. Svårigheterna med sådan förvaltning skall inte underskattas.

Fastighetsmäklarnämnden prövar inte ersättningsfrågor. Eventuella tvister får prövas i annan ordning.

Övrigt

Vad som framkommit i övrigt föranleder inte någon ytterligare åtgärd.

2010-03-25:10

2010-03-25:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens omsorgsplikt och upplysningsplikt och utformningen av villkor i köpekontrakt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren av en fastighet riktat kritik mot mäklare X. Anmälaren gör huvudsakligen gällande att mäklare X framkallat brådska i affären och underlåtit att berätta om köparens skyldighet att närmare undersöka de eventuella brister som framkommer i ett besiktningsprotokoll.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak uppgivit följande.

Vid köparnas besiktning av fastigheten upptäcktes en mindre skada på golvmattan i duschutrymmet. Mäklare X ville absolut att köpekontraktet skulle undertecknas av parterna samma dag som besiktning skedde då köparna skulle resa bort påföljande dag. Mäklare X informerade honom inte om att besiktningsprotokollet skulle dröja ett antal dagar och endast tillställas köparna. Vid köpekontraktets undertecknande visste parterna därmed inte vad besiktningsmannen skulle komma att ange i besiktningsprotokollet. I köpekontraktet angav mäklare X att i duschrummet fanns en vattenskada utan att ange någon som helst nyansering. Vid undertecknandet av köpekontraktet lovade han som säljare att åtgärda vattenskadan. Han lät en auktoriserad firma lägga in en ny våtmatta och sätta upp nya våttapeter i duschutrymmet. Dessa åtgärder hade såväl besiktningsmannen som en representant från försäkringsbolaget föreskrivit. När han flera månader senare fick ta del av protokollet hade besiktningsmannen endast antecknat att besiktningen indikerade en vattenskada, vilket borde utredas närmare. Köparna har fortsatt att hävda att vattenskadan inte är åtgärdad utan istället trängt ned på djuppet, i syfte att få till stånd en större ombyggnad av dusch- och toaletterum på hans bekostnad. Detta har lett till att tvist uppstått mellan parterna. Mäklare X forcerade fram köpet och informerade inte köparna om deras undersökningsplikt och att det är deras skyldighet att närmare undersöka de eventuella brister som framkommer i ett besiktningsprotokoll.

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

§ 12 Överensk. badrum

"Säljaren åtar sig att reglera befintlig vattenskada i badrum på ö.v, innan tillträdesdagen."

Mäklaren

Mäklare X har inkommit med yttranden och i huvudsak uppgivit följande.

Hon bestrider att hon skulle ha forcerat fram köpet. Köparna önskade slutföra affären innan de skulle åka på en semesterresa. Hon informerade köparna om deras undersökningsplikt och de beställde en besiktning av fastigheten. Parterna var ense om att köpekontraktet kunde skrivas samma dag som besiktning av fastigheten skedde. Vid besiktningen var köparna och anmäla-

2010-03-25:10

ren närvarande. De fick del av besiktningresultatet på plats. Att det inte fanns ett färdigt besiktningprotokoll att tillgå var parterna medvetna om. Hon framhåller att hon själv inte erhöll någon kopia av det besiktningprotokoll som senare antagligen skickades till köparna.

Besiktningmannens uppgift till henne om förekomsten av *en smärre vattenskada* i duschdelen av badrummet, bekräftades av både säljaren och köparna. Besiktningssmannen ansåg skadan utredd och att det inte krävdes ytterligare teknisk utredning. Som hon uppfattade det var det i detta läge klart att säljarens försäkringsbolag skulle reglera skadan. Parterna var vid kontraktskrivningen överens om vem som skulle åtgärda felet. Med beaktande av dessa omständigheter ansåg hon det inte nödvändigt med någon mer ”nyanserad” skrivning i köpekontraktet. Klausulen i kontraktet anger vem som och senast när har att svara för en åtgärd. Att det skulle ha varit nödvändigt med en mer utförlig teknisk redovisning av skadan, avhjälpandesätt etc. bestrider hon. Utifrån de uppgifter som förelåg vid köpet och vad som senare framkommit resulterade klausulen i § 12 i köpekontraktet i att skadan före tillträdesdagen avhjälpes genom säljarens försäkringsbolag. Hon anser därför att utformningen av klausulen inte i praktiken innebar någon oklarhet vad gäller verkställandet av vad parterna överenskom. Hon bestrider att det föreligger något som helst orsakssamband mellan den fråga som reglerades i köpekontraktet och den tvist som uppges pågå. Hon har vid kontraktskrivningen informerat de blivande köparna om deras undersökningsplikt. De har för att fullgöra denna anlitat en besiktningssman.

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 § samma lag skall mäklaren verka för att parterna träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar inledningsvis att uppgifter från säljaren och annan om fastighetens skick kan både begränsa och utöka köparens undersökningsplikt i samband med överlåtelser. Uppgifterna har därmed betydelse för säljarens felansvar enligt jordabalken. Förekomsten av ett besiktningprotokoll och innehållet i detta utgör normalt mycket viktig information för spekulanter och köpare. Nämnden anser därför att det torde ingå i en mäklares omsorgsplikt och informationsskyldighet att uppmärksamma beställaren av en besiktningstjänst på värdet av att ta del av besiktningprotokollet.

I sitt yttrande har mäklare X bestridit att hon skulle ha forcerat fram köpet. Hon har vidare uppgivit att parterna fick del av besiktningresultatet på plats, att besiktningssmannens besked till henne om en smärre vattenskada bekräftades av såväl säljare som köpare och att säljarens försäkringsbolag skulle reglera skadan.

Mot mäklare Xs bestridanden och med beaktande av hennes uppgifter om att hon, av besiktningssmannen och parterna, fått besked om att den konstaterade skadan var utredd och att ytterligare utredning inte var påkallad samt att parterna vid kontraktskrivningen var överens om avhjälpandet, kan det inte anses visat att hon skulle ha åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Med ovan gjort påpekande om värdet av att ta del av ett besiktningprotokoll finner Fastighetsmäklarnämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

2010-03-25:10

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

2010-04-28:1

2010-04-28:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning och avskriver ärendet såvitt det rör mäklare Y.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklarna Y och X. I anmälan görs bland annat gällande att mäklare Y har misskött budgivningen. Beträffande fastighetsmäklaren X har hon kritiserats för sitt tillvägagångssätt när hon ingick ett förmedlingsuppdrag med sin uppdragsgivare.

Mäklare X

Intaget skedde i uppdragsgivarens bostad. Denne läste igenom förmedlingsuppdraget och skrev under detta. Vid ett besök på hennes kontor, som troligen ägde rum under första veckan i mars, fick hon besök av uppdragsgivaren. Denne sade upp uppdraget och de var muntligen överens om att uppdraget var avslutat. Hennes avsikt var att skicka en skriftlig bekräftelse på uppsägningen men glömde detta i den allmänna stressen. Hon hade vid uppsägningen inte vidtagit någon åtgärd att förmedla radhuset. Vid uppdragsgivarens möte den 10 mars 2009 med ägarna till företaget överlämnades en skriftlig bekräftelse på uppsägningen. Hon deltog inte vid detta möte.

Hon gjorde ingen kontroll av uppdragsgivarens identitet. Hon kände till uppdragsgivaren genom att denne tidigare deltagit i en budgivning i en fastighetsaffär som sköttes på kontoret. Mäklare Y har i 25 år känt uppdragsgivaren. Mäklare Y har tidigare arbetat i en skivaffär. Uppdragsgivaren arbetade som diskjockey och besökte affären en gång per vecka under tio år varför uppdragsgivaren var känd.

Mäklare Y

Mäklare Y har i ett yttrande till Fastighetsmäklarnämnden tillbakavisat kritiken.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Mäklare X

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 fastigheten blir såld till någon köpare som mäklaren anser sig ha anvisat skall uppdragsgivaren även få en spekulantlista.

2010-04-28:1

Mäklare X skall kritiseras för att hon inte i anslutning till uppsägningen har bekräftat denna. I anledning av de uppgifter som mäklare X lämnat finner Fastighetsmäklarnämnden att påföljd kan underlåtas.

Identitetskontrollen

Av 4 § lagen om åtgärder mot penningtvätt jämförd med 2 § samma lag i dess lydelse vid tiden för förmedlingen framgår att en fastighetsmäklare är skyldig att kontrollera identiteten hos den som vill inleda en affärsförbindelse med mäklaren.

I p. 4.1 i Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (2005:1) om åtgärder mot penningtvätt anges att det är uppdragsgivaren som fastighetsmäklaren ingår en affärsförbindelse med och att förbindelsen inleds när mäklaren erhåller ett förmedlingsuppdrag från uppdragsgivaren. Mäklaren skall därför kontrollera uppdragsgivarens identitet innan uppdragsavtalet ingås. Köparens identitet skall kontrolleras vid undertecknandet av köpekontraktet. Företräds uppdragsgivaren eller köparen av ett ombud med stöd av en skriftlig fullmakt bör fullmaktshavarens identitet kontrolleras på motsvarande sätt. Fullmaktsgivarens identitet bör kontrolleras i enlighet med de råd som ges för identitetskontroll vid distanstransaktioner, se avsnitt 4.2.2 i de allmänna råden. En identitetskontroll bör i denna situation utföras genom en lämplig kombination av kontroller t.ex. genom namnteckning mot *vidimerad* kopia av identitetshandling och registerkontroller eller motringning.

Fastighetsmäklaren bör alltid ta en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll.

I förevarande fall har mäklare X vidgått att hon underlåtit att kontrollera uppdragsgivarens identitet. 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 underlåtit att kontrollera uppdragsgivarens identitet före ingåendet av uppdragsavtalet. För detta skall hon varnas.

Övrigt

Vad som i övrigt kommit fram i ärendet beträffande mäklare X och mäklare Y ger inte anledning till någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2010-04-28:2

2010-04-28:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400)

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklare X erhöll i april 2009 uppdraget att förmedla en fastighet. Ägarna till en grannfastighet har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden i ett flertal avseenden riktat kritik mot mäklare X. I anmälan görs bland annat gällande att mäklare X vid marknadsföringen undertryckt information om fastighetens tomtgräns och i annonsbilder visat delar av grannfastigheten, inte upplyst om att det rådde tvist mellan fastighetsägarna och att mäklare X i annons felaktigt uppgett att det skulle finnas ett servitut rörande brygga som skulle belasta grannfastigheten.

Mäklaren

Han visade fastigheten för en spekulant. För denne pekade han ut tomtgränsen på plats och på en tomtkarta. Annonsbilderna visade delar av bryggan och stranden samt en bild över den inre delen av fjorden där grannens sjöbod och brygga syntes på avstånd. Han upplyste spekulanten om att det förelåg tvist mellan fastighetsägarna. Därför blev det endast en visning.

Övrigt

En avstyckningskarta den 3 november 1967 har ingivits till Fastighetsmäklarnämnden.

Mäklare X har gett in det aktuella förmedlingsuppdraget. I detta stipuleras 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.

I denna del har mäklare X tillagt att han aldrig har motsatt sig en uppdragsgivares uppsägning och att han avser att ändra klausulen vad gäller kravet på hans medgivande.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Den i uppdragsavtalet angivna 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 uppdragsgivaren kan inte fråntas denna rätt. Klausulen ger uttryck för något annat, vilket är olämpligt. Nämnden finner dock att det kan stanna vid detta påpekande. Vad som i övrigt kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Med det påpekande som nu gjorts kan ärendet avskrivas från vidare handläggning.

2010-04-28:3

2010-04-28:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om kontroll av förfoganderätt och ensamrättstid

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X.

Anmälan

Anmälaren har anfört bland annat följande.

Han är en av två delägare av de fastigheter som mäklare X fått i uppdrag att förmedla. Mäklare X fortsatte emellertid att marknadsföra de aktuella fastigheterna trots att han lämnade en skriftlig uppsägning av förmedlingsuppdraget.

Han upptäckte även att priset på fastigheterna hade sänkts från 1 200 000 kr till 975 000 kr. Han blev aldrig tillfrågad om han samtyckte till prissänkningen.

Han har inte fått någon som helst information om lagda bud, köp, tillträdesdag etc. Han finner mäklarens agerande synnerligen anmärkningsvärt. Den enda kontakt mäklare X har tagit med honom var när mäklare X ringde upp honom och uppmanade honom att dra tillbaka sin anmälan till Fastighetsmäklarnämnden.

Mäklare X var väl informerad om hans och hans före detta hustrus uppgörelse, pantbrev m.m.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttrande bland annat anfört följande.

Den 27 mars 2009 erhöll han uppdraget att förmedla de aktuella fastigheterna. Enligt fastighetsutdrag var säljaren ensam lagfaren ägare sedan den 13 augusti 2004. Det fanns inte någon annan delägare enligt hans uppfattning. Att det skulle finnas en pågående rättsprocess mellan säljaren och anmälaren hade han inte någon information om vid åtagandet av uppdraget. Han fick inte heller någon information om att det skulle föreligga något avtal mellan säljaren och anmälaren.

Den 6 maj 2009 skrevs ett nytt uppdragsavtal eftersom utgångspriset sänktes. Det nya uppdragsavtalet avsåg att vara en dokumentation av den överenskomna prissänkningen.

När han fick information om ”uppsägningen” av anmälaren kontaktade han säljaren som då sade att han kunde bortse från anmälarens brev eftersom hon var ensam ägare till fastigheterna.

2010-04-28:3

Han har inte uppmanat anmälaren att dra tillbaka sin anmälan. Däremot berättade han för honom att en försäljning var nära förestående och att han därmed hoppades att ärendet snart skulle bli avslutat.

Köpekontrakt tecknades den 4 juni 2009. Fastigheterna har emellertid inte kunnat tillträdas på grund av oklarheter beträffande pantbrev som anmälaren innehar och inte vill släppa.

Övrigt

Fastighetsmäklarnämnden har vid genomgången av handlingarna i ärendet noterat att det första uppdragsavtalet undertecknades den 27 mars 2009. Uppdraget gällde med ensamrätt t.o.m. den 27 juni 2009. Det andra uppdragsavtalet undertecknades den 6 maj 2009 och gällde med ensamrätt t.o.m. den 6 augusti 2009.

Av de inskickade utdragen från Lantmäteriet framgår att uppdragsgivaren är ensam lagfaren ägare av de aktuella fastigheterna.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Kontroll av 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.

För att uppfylla kontrollskyldigheten avseende vem som har rätt att förfoga över en fastighet bör fastighetsmäklaren vanligtvis kontrollera i fastighetsregistret vem som är lagfaren ägare. En sådan undersökning är normalt tillräcklig. Någon gång kan mäklaren emellertid bli tvungen att utreda en fångskedja som inte har blivit lagfaren (jfr. prop. 1983/84:16 s. 39).

Mäklare X har uppgivit att han har kontrollerat vem som har rätt att förfoga över fastigheterna genom att kontrollera vem som är lagfaren ägare i fastighetsregistret. Han har vidare uppgett att han inte har fått någon information om att det skulle föreligga ett avtal mellan uppdragsgivaren och anmälaren. Fastighetsmäklarnämnden finner mot bakgrund av detta att det inte är visat att mäklare X skulle ha brustit i sin kontroll av vem som har rätt att förfoga över fastigheterna.

Uppdragsavtal

Enligt 11 § andra stycket fastighetsmäklarlagen får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången. En överenskommelse om förlängning får träffas tidigast en månad innan uppdragsavtalet upphör att gälla.

Mäklare X fick den 27 mars 2009 i uppdrag att förmedla de aktuella fastigheterna. Ett nytt uppdragsavtal tecknades den 6 maj 2009 i syfte att dokumentera prissänkningen av fastigheterna. Så som uppdragsavtalen har utformats tycks det som om ensamrättstiden har förlängts tidigare än en månad innan den först avtalade ensamrätten upphörde att gälla. Det strider mot god fastighetsmäklarsed att träffa en överenskommelse om förlängning av tiden för ensamrätt tidigare än en månad innan uppdragsavtalet upphör att gälla. Mäklare X kan därför inte undgå kritik för utformningen av uppdragsavtalet av den 6 maj 2009. Med beaktande av omständigheterna i det aktuella ärendet finner dock Fastighetsmäklarnämnden att den kan underlåta påföljd.

2010-04-28:3

Övrigt

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

2010-04-28:4

2010-04-28:4

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en bostadsrätt riktat kritik mot mäklare X.

Anmälan

Anmälarna har sammanfattningsvis anfört följande.

Våren 2008 förvärvade de en bostadsrätt som mäklare X hade fått i uppdrag att förmedla. Av objektsbeskrivningen framgick att det var golvvärme i badrummet. I samband med tillträdet visade det sig emellertid att det inte fanns någon golvvärme.

Mäklare X fick även i uppdrag att förmedla deras dåvarande bostadsrätt. Mäklare X upprättade en objektsbeskrivning som de fick ta del av. De fann ett fel som de uppmärksammade henne på. Felaktigheten ändrades emellertid inte. Mäklare X ändrade dessutom priset utan att rådfråga dem. Cirka fyra veckor efter det att mäklare X hade erhållit förmedlingsuppdraget meddelade hon att hon skulle sluta sin anställning på mäklarfirman. De fick då akut välja en annan mäklare inom samma mäklarfirma för försäljningen av deras lägenhet och först då skedde ändringen av felet i objektsbeskrivningen som de hade påpekat sedan tidigare. Det var även denna mäklare som tog över slutförandet av försäljningen av den bostadsrätt som de förvärvade.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Efter sedvanligt intag upprättade hon en objektsbeskrivning avseende den bostadsrätt som anmälarna förvärvade. Innan beskrivningen användes för marknadsföring översände hon den till säljaren för genomgång. Några andra synpunkter än att en färgangivelse för ett av rummen var felaktig framfördes inte. Angivelsen rättades omgående och innan marknadsföringen påbörjades.

I samband med kontraktsgenomgången berördes också objektsbeskrivningen och denna bilades även till överlåtelseavtalet. Parterna signerade också beskrivningen som bekräftelse på att man tagit del av den och dess innehåll.

I och med förvärvet skulle anmälarna sälja den bostadsrätt som de då bodde i och de bad henne att åta sig förmedlingen även av denna bostadsrätt. Påståendet att anmälarna skulle ha påtalat fel i det utkast till objektsbeskrivning som hon tog fram är felaktigt. Däremot vitsordas att en uppgift i beskrivningen om utrustningen i köket defacto varit felaktig såtillvida att den

spisfläkt som beskrevs vara av rostfritt stål rätteligen var vitlackerad. Vid genomgången av noteringarna från intaget, föranledd av anmälarnas uppgifter i anmälan, har hon kunnat konstatera att hon sannolikt vid sammanställningen av beskrivningen feltolkat sin anteckning ”ugn med separat keramikhäll, spisfläkt ovan, rostfritt stål” och att uppgiften om rostfritt stål rätteligen enbart avsåg ugnen.

Det är riktigt att bostadsrätten under förmedlingens gång marknadsförts med olika prisangivelser. I samtliga fall har emellertid förändringen skett efter samråd med någon av anmälarna.

Någon av de sista dagarna i april månad blev hon erbjuden ett arbete vid ett annat mäklarföretag. Hon bestämde sig för att acceptera erbjudandet. I samråd med ledningen bestämdes att samtliga hennes förmedlingar – efter inhämtande av uppdragsgivarnas godkännande – skulle avslutas eller övertas av annan hos mäklarfirman verksam fastighetsmäklare.

I anledning av detta omhändertog en kollega till henne tillträdet avseende den av anmälarna förvärvade bostadsrätten. I anslutning till tillträdet uppmärksammades att uppgiften om värmegolv i den av henne sammanställda objektsbeskrivningen var felaktig och att såväl hon som säljaren förbisett att notera detta tidigare. Beklagligt nog har hon lämnat en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen i detta avseende. Då hon inte har fått uppgiften från säljaren medger hon att hon av oaksamhet åsidosatt sina förpliktelser i fastighetsmäklarlagen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Av 18 § fastighetsmäklarlagen framgår att när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som har angetts i 17 § samt uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

En objektsbeskrivning innehåller inte sällan uppgifter som enligt 18 § fastighetsmäklarlagen inte är obligatoriska. Det är emellertid fastighetsmäklarens ansvar såväl att upprätta en korrekt objektsbeskrivning som att marknadsföra ett objekt korrekt. Har fastighetsmäklaren valt att ta med en uppgift i en objektsbeskrivning skall den naturligtvis vara riktig.

Av utredningen framgår att mäklare X har lämnat en felaktig uppgift om värmegolv i en objektsbeskrivning. Mäklare X har vidare uppgett att hon inte har erhållit denna uppgift från säljaren utan att hon av oaksamhet har åsidosatt sina förpliktelser i fastighetsmäklarlagen. Därutöver framgår att hon har vidgått att hon felaktigt har uppgett att en spisfläkt var i rostfritt stål. Mäklare X har anfört att denna uppgift troligtvis beror på att hon tolkat sina egna anteckningar felaktigt.

2010-04-28:4

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X genom att uppge dessa felaktiga uppgifter har brutit mot god fastighetsmäklarsed. För detta skall hon varnas.

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

2010-04-28:5

2010-04-28:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om brister i köpekontrakt vid förmedling av delar av fastighet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X förmedlade genom två köpekontrakt den 30 maj 2008 två skiften av en fastighet till olika köpare. I anmälarnas köpekontrakt, där köpeskillingen var 1 500 000 kr, angavs inte att försäljningen avsåg del av fastigheten. I det andra köpekontraktet, med köpeskillingen 1 640 000 kr, angavs att köpet avsåg avstyckning från fastigheten enligt bifogad karta. Säljaren hävde den 29 december 2008 anmälarnas köp. Mäklare X har genom upprättandet av ytterligare ett köpekontrakt den 1 juni 2009 medverkat till att den andre köparen fått köpa hela fastigheten för 3000 000 kr.

Anmälan

Anmälarna har anfört bland annat följande.

Den 30 maj 2008 förvärvade de del av fastigheten 1:6. Till följd av ett bristfälligt utformat köpekontrakt kunde man förledas att tro att de förvärvade hela fastigheten. Sannolikt till följd av att köpeavtalet kommit att se ut som om hela fastigheten sålts togs inga villkor rörande fastighetsbildning med i kontraktet. Eftersom alla parter var överens om att de köpt en del av fastigheten gjordes ansökan om fastighetsbildning på så sätt att "deras" del skulle bilda en fastighet och en annan köparens del (köpare 2) skulle bilda en fastighet. Lantmäteriet godtog inte denna ansökan men har under hand lämnat förslag på hur fastighetsbildning skulle kunna ske. "Deras" del har hela tiden kunnat bildas som de önskade från början.

I brev av den 29 december 2008 meddelade säljaren att hon hävde köpet på grund av att de inte betalat köpeskillingen i tid. De accepterade inte hävningen eftersom de inte orsakat förseningen och erbjöd sig samtidigt att betala in hela köpeskillingen till mäklare Xs konto. Mäklare X upplyste dem då om att avstyckningen skulle bli klar först. De har nu erfärit att säljaren, med bistånd av mäklare X, skrivit ett nytt köpeavtal med köpare 2 avseende hela fastigheten.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande.

Vid visning av fastigheten informerades samtliga spekulanter om att hela fastigheten var till försäljning. Säljaren hade inte för avsikt att behålla någon del utan kunde sälja fastigheten antingen i sin helhet eller som två separata skiften. Anmälarna köpte skifte två och en annan köpare köpte skifte ett. Anmälarna har hela tiden varit införstådda med att deras köp avsåg skifte två och att en förutsättning för köp var att avstyckning skulle ske. Bilagda kartor till köpekontraktet markerade vilken del av fastigheten de förvärvade. Resonemanget var att den del av fastigheten som anmälarna skulle förvärva var vad som blev kvar efter det att avstyck-

2010-04-28:5

ningen för skifte ett ägt rum. Han har ingen förklaring till att han inte skrev in något om detta i anmälningskontraktet men det har inte varit någon tvekan om vad som avsågs parterna emellan. Hans tanke var att fastigheten med byggnader skulle behålla sin beteckning efter det att avstyckning skett av skifte ett som då skulle få en ny fastighetsbeteckning. Han satte tillträdet för anmälningsdel till den 1 december 2008 för att avstyckningen skulle bli klar inom sex månader. Tyvärr blev det inte så bland annat på grund av att Lantmäteriet ändrade sig beträffande de förslag till avstyckning som gavs in. Säljaren kontaktade honom därför och bad honom upprätta ett kontrakt för hela fastigheten med den köpare som ursprungligen köpt skifte ett. Han gjorde bedömningen att han kunde medverka till detta bland annat mot bakgrund av säljarens hävning och att anmälnarna inte betalt köpeskillingen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 12 § fastighetsmäklarlagen stadgas att fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Detta medför bland annat att parterna skall kunna utgå ifrån att mäklaren på ett korrekt sätt kan utforma de köpehandlingar som erfordras i samband med ett köp. Köp av del av fastighet regleras i jordabalken 4 kap. 4-7 §§ varav bland annat följande kan utläsas.

Köp, som innebär att visst område av en fastighet kommer i särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning, som är sökt senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades och, om förrättningen ej är avslutad vid nämnda tid, skall verkställas på grundval av köpet (JB 4:7).

Fastighetsmäklarnämnden finner att om köpet avser del av en fastighet ska det framgå tydligt av köpekontraktet. Området skall beskrivas noggrant till exempel genom att läge och gränser anges i köpehandlingen eller genom att området ritas in på en karta som bifogas handlingen.

Anmälningsköp

Såväl säljaren som anmälnarna uppges ha varit överens om att deras köp avsåg del av fastigheten. Att så var fallet avspeglas bland annat i köpeskillingens storlek samt av att det till köpekontraktet fogats en karta.

I köpekontraktet anges emellertid inte att köpet avser del av fastighet. Det saknas vidare en upplysning om att för att köpet ska vara giltigt ska ansökan om fastighetsbildning enligt köpet skett inom sex månader. Det saknas vidare uppgift om vad som skall ske om fastighetsbildning enligt köpekontraktet inte kan genomföras. Detta medför att mäklare X medverkat till att upprätta ett köpekontrakt som i princip skulle kunna tolkas som att säljaren har sålt hela sin fastighet till ett icke avsett pris. Fastighetsmäklarnämnden finner att det strider mot god fastighetsmäklarsed att medverka till ett sådant bristfälligt köpekontrakt. Förseelsen är inte att betrakta som ringa och motiverar i sig varning.

Den andre köparens delköp

I detta köpekontrakt anges att köpet avser del av fastigheten och i en bilagd karta anges vilket område som avses. Vidare framgår av kontraktet bland annat att parterna omgående skall ansöka om lantmäteriförrättning.

Det saknas även här en upplysning om att för att köpet skall vara giltigt ska ansökan om fastighetsbildning lämnats in inom sex månader från köpetillfället. Det finns inte heller

2010-04-28:5

redovisat vad som ska hända om fastighetsbildning inte sker. Detta medför att även den andre köparens köpekontrakt avseende del av fastighet utformats på ett bristfälligt sätt.

Påföljd

Mäklare X skall varnas för att han utformat två köpekontrakt i samband med förmedling av delar av en fastighet på ett bristfälligt sätt.

2010-04-28:6

2010-04-28:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares agerande i samband med köparens ansökan om medlemskap i förening

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en bostadsrätt kritiserat mäklare X för att han inte informerat dem om bostadsrättsföreningens beslut att inte godkänna dem som medlemmar i föreningen. Efter att de tillträtt lägenheten fick de av föreningens styrelseordförande veta att de inte beviljats inträde i föreningen. Anmälarna har även framfört kritik mot mäklare X för att han inte vid tillträdet dokumenterat antalet nycklar som de erhöll av säljaren.

Mäklaren

Mäklare X har i huvudsak anfört följande.

Han medger att han har gjort ett misstag och inte uppmärksammat att föreningen inte godkände köparna som medlemmar. Han har erkänt detta för parterna och kompenserat säljaren för dennes ekonomiska skada. Han har även varit villig att ersätta köparna för deras obehag. Köparna var kända av honom eftersom han tidigare förmedlat en överlåtelse av en fastighet till dem. Han upptäckte sitt misstag efter överlåtelsen när han skulle arkivera försäljningen. Han kontaktade då föreningens ordförande som inte lämnade en fullgod förklaring till varför föreningen inte beviljat köparna medlemskap. Han kontaktade omedelbart både säljaren och köparna och talade om sitt misstag. Den ene av köparna besökte honom på kontoret och de diskuterade igenom vad föreningen sagt. Han och köparen var vid denna tidpunkt överens om att det finns goda möjligheter att vinna gehör för ett klagande hos hyresnämnden. Efter detta möte meddelade köparen att de hade bestämt att inte driva saken vidare. Efter att köpet återgick hade han fortfarande säljarens förtroende att ombesörja försäljningen av lägenheten. Den såldes med nytt överlåtelseavtal den 22 januari 2010. Det visade sig då att säljaren hade återfunnit de saknade nycklarna, som överlämnades till den nye köparen. Anledningen till att det inte skrevs något kvitto på nycklarna vid det första tillfället var att båda parter var nöjda med att muntligen godkänna överlämnandet av alla nycklar. Han uppmanar alltid köpare att byta eller omkoda låsen, särskilt när det som i detta fall handlar om en gammal lägenhetsdörr.

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.

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att det åligger en mäklare när han fått del av föreningens beslut om medlemskap att så snart som möjligt klargöra beslutet och dess innebörd för såväl säljaren som köpare. (Se Fastighetsmäklarnämndens årsbok för 2004, beslut 2004-04-21:5).

2010-04-28:6

Av 6 kap. 5 § Bostadsrättslagen (1991:614) följer att en överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Det är klarlagt att bostadsrättsföreningen den 22 oktober 2009 beslutat att inte godkänna köparna som medlemmar i föreningen och att mäklare X fått del av beslutet. Mäklare X har i sitt yttrande medgett att han inte uppmärksammat föreningens beslut att inte godkänna köparna som medlemmar och att han efter överlåtelsen vid arkivering av handlingarna upptäckt sitt misstag. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X åsidosatt sin omsorgsplikt mot parterna i två avseenden. Han har inte meddelat köparna om föreningens beslut att inte bevilja dem inträde i föreningen. Dessutom har mäklare X medverkat till ett tillträde där inte samtliga förutsättningar varit uppfyllda. Nämnden finner att förseelserna är allvarliga och medför att mäklare X skall meddelas en varning.

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

2010-04-28:7

2010-04-28:7

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

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 gjort gällande att mäklare X upprättat en mycket bristfällig besiktningsskylt. Mäklare X kritiseras även för att han inte tillhandahållit anmälaren en boendekostnadskalkyl.

Anmälan

Anmälaren har uppgivit i huvudsak följande. Mäklare X hade mycket bråttom och ville att köpekontrakt skulle skrivas dagen efter hon hade varit på visning av fastigheten. Vid hennes besiktning av fastigheten uppdagades felaktigheter/brister avseende våtutrymmen. Då besiktningsskyltens innehåll ansågs att dessa felaktigheter var att anse som dolda fel för en köpare/lekman önskade hon skjuta fram sista dagen för besiktning enligt besiktningsskyltens villkor. Detta för att kunna erhålla en fördjupad besiktning/utredning av sitt försäkringsbolag. Enligt den mäklare som hon anlitat för att förmedla sin egen fastighet till försäljning använde sig mäklare X av ett mycket bristfälligt besiktningsskylt som innehåller ett flertal varningsgrundande fel. Det saknas uppgift om en sista dag för köparen att framställa klagomål, hur och till vem köparens klagomål skall framföras, uppgift om vem som skall bedöma skadan samt en sista dag för säljarens svar till köparen. Besiktningsskyltens innehåller inte heller någon möjlighet för köparen att begära köpets återgång. Det bristfälliga besiktningsskyltens som mäklare X upprättat orsakade en konflikt mellan henne och säljaren.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att yttra sig över klagomålen och särskilt över utformningen av nedan angivet besiktningsskyltens i ingivet köpekontrakt.

§ 13 Särskild besiktning

”Köparen har rätt att besiktiga fastigheten senast 091130 med hjälp av sakkunnig person. Köparen har rätt att få prisreducering om det framkommer fel och brister som varit dolda för säljaren och köparen och inte kunnat förutses och antagas med tanke på fastighetens ålder och skick.”

Mäklaren

Mäklare X har uppgivit följande.

Med tanke på vad som inträffat var hans val av skyltens innehåll inte bra. Dock informerades parterna detaljerat om dess innebörd och ansåg vid kontraktsskrivningen att paragrafen var bra formulerad. Syftet med besiktningsskyltens är att köparen skall kunna få prisreduktion om besiktningsskyltens innehåller fel/brister som inte säljaren kände till/borde känna till samt motsvarande för köparen. Köparen fick prisreduktion med 15 000 kr eftersom golvvärmen inte var av modern standard trots att badrum och tvättstuga åtgärdats i övrigt på senare tid. Parterna var överens om att en opartisk besiktningsskyltens man har att bedöma om det föreligger fel eller brister i fastigheten. – Gällande frågan om boendekostnadskalkyl har mäklare X anfört att han vid

2010-04-28:7

besök hos köparen tillhandahöll denne en mer omfattande kalkyl än en boendekostnadskalkyl. Kalkylen innehöll dels en beräkning av köparens boendekostnader vid köp av den aktuella fastigheten, dels en beräkning rörande köparens försäljning av sin egen fastighet.

Tillfrågad närmare om klausulens utformning har mäklare X anfört följande.

”Jag som mäklare förklarade för parterna att köparen ska efter den köpta besiktningens utförande och erhållandet av besiktningsprotokollet omgående antingen godta besiktningens slutsatser eller anmärka detaljerat vad som köparen vill ta upp och till vilket belopp köparen önskar prisreduktion. Denna framställan skall göras omgående (1-2 dagar efter mottagandet av protokollet) till mäklaren som därefter tar upp detta med säljaren. Som mäklare har jag förklarat att det enda som kan tänkas vara föremål för diskussion och eventuell prisreduktion av köpeskillingen är sådant som köparen inte upptäckt vid sina tre egna okulära besiktningar eller borde förstått med tanke på fastighetens ålder och skick eller vad besiktningsmannen funnit som varit att betrakta som ett ”dolt fel”. Som mäklare har jag också upplyst säljaren om hennes upplysningsplikt samt vid sittande bord under kontraktskrivningen ställt frågan om hon har något att upplysa köparen om med tanke på fastighetens skick. Några saker tog då säljaren upp som köparen kände till och själv sett under sina egna besiktningar. Den enda punkt som kom fram efter den köpta besiktningen var att golvbrunnarna är av äldre modell och inte byttes när våtrummen renoverades. Säljaren har tagit för givet att den certifierade badrumsrenoveraren hade gjort sitt jobb till fullo och korrekt. Som lekman kände min uppdragsgivare/säljaren inte till denna ”olägenhet”. Köparen har fått prisreduktion för detta och även ”goodwill avdrag” på köpeskillingen gällande synliga skador bara för att säljaren inte orkade diskutera vidare med köparen om alla hennes klagomål och begäran om prisreduktion för sådant hon egentligen inte hade rätt till. Som mäklare har jag informerat säljaren att hon snarast ska svara köparen angående hennes krav på prisreduktion. Säljaren väljer att kontakta en jurist i ärendet. Även köparen anlätade en jurist. Dessa jurister har nu haft ett antal kontakter via email. Som mäklare har jag förklarat för säljaren att hon kan välja att förkasta köparens krav, jämka kraven eller gå med på prisreduceringen. Undertecknad, säljarens sambo, köparen och de två juristerna träffades och enligt mig avslutades ärendet.”

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både köparens och säljarens 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. Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att återgångsvillkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår.

För det fall att besiktning inte kan ske före köpet kan parterna avtala om att en besiktningsklausul skall tas in i överlåtelseavtalet. I sådant fall ankommer det på mäklaren att medverka

2010-04-28:7

till en klausul som kan tillfredsställa båda parter och se till att den blir tydligt formulerad i överlåtelseavtalet för att undvika en framtida tvist om dess tolkning.

I § 13 i köpekontraktet ges köparen rätt att under vissa förutsättningar få en prisreducering av köpeskillingen. Fastighetsmäklarnämnden finner att besiktning villkoret, som inte utgör något återgångsvillkor, är oklart i flera avseenden. I villkoret anges när besiktningen senast skall vara utförd men det saknas uppgift om tidsfrist och anvisningar för hur och till vem köparen senast skall ställa sin begäran om prisreducering. Inte heller framgår när, hur och till vem säljarens meddelande skall lämnas för det fall att han godtar köparens krav på prisreducering med anledning av sådana fel och brister som anges. Dessutom saknar villkoret uppgift om vem som skall bedöma om fel eller brist föreligger och kostnaden härför.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare Xs brister avseende utformningen av besiktning villkoret är omfattande och av allvarligt slag. Att medverka till att ett oklart besiktning villkor införs i ett köpekontrakt strider mot god fastighetsmäklarsed. Mäklare X skall därför meddelas varning.

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

2010-04-28:8

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X har haft i uppdrag att förmedla en fastighet. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en spekulant riktat kritik mot mäklare X. Anmälaren gör bland annat gällande att hans bud återgivits på felaktigt sätt i den lista över bud och budgivare som mäklare X upprättat.

Anmälan

Sammanfattningsvis har anmälaren anfört följande.

Till den första visningen kom inga andra spekulanter. Han sade till mäklaren att utgångspriset 950 000 kronor var lite väl högt och att 750 000 kronor var ett mer rimligt pris. Efter någon dag återkom mäklaren och bad om ett bud och han bjöd då 850 000 kronor. Senare ringde mäklaren och berättade att det hade tillkommit ytterligare fyra spekulanter. Anmälaren tog tillbaka sitt bud och tillade att mäklaren inte fick använda hans bud för att trissa upp priset. Efter några dagar meddelade mäklaren att en av de nya spekulanterna var villig att betala begärt pris samt att det dykt upp ännu en spekulant. Det skulle bli ytterligare en visning som anmälaren anmälde intresse att vara med på. Inte heller till denna visning kom någon annan spekulant. Dagen efter frågade mäklaren om anmälaren skulle bjuda över 950 000 kronor men han svarade att det var alldeles för mycket pengar för den fastigheten.

Efter några dagar fick anmälaren budlistan från mäklaren. Enligt listan hade han bjudit 750 000, 850 000 och 950 000 kronor. I listan påstods det att han hade tagit tillbaka budet om 950 000 kronor. Det enda bud han verkligen hade lagt och sedan återtagit var budet om 850 000 kronor. När han påpekade detta för mäklaren sade hon sig ha glömt att ange att han återtagit budet men att det inte gjorde något eftersom han var den enda som fått en budlista. Hon sade även att hon antecknat att han hade bjudit 950 000 kronor.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och anfört följande.

Efter den första visningen lade anmälaren ett bud om 750 000 kronor och frågade samtidigt vad säljaren kunde tänka sig att sälja för. Mäklare X antecknade budet och framförde det till säljaren. När hon meddelade anmälaren att säljaren inte godtog budet bjöd han 850 000 kronor. Efter några dagar avböjde säljaren anmälares bud och önskade fler visningar. Anmälaren drog då tillbaka sitt bud men ville ändå gärna bli informerad om vad som hände i affären.

Vid en senare visning kom fyra spekulanter. Utan att hon hade lämnat någon information kände några av spekulanterna till att det hade kommit in bud. Hon förklarade att budet hade dragits tillbaka men då spekulanterna frågade vidare uppgav hon att det återtagna budet låg

2010-04-28:8

under utgångspriset. Några dagar senare meddelade de blivande köparna att de ville köpa huset till utgångspriset. Hon framhåller att hon inte påverkat köparna att betala utgångspriset.

Eftersom anmälaren ville bli underrättad meddelade hon honom att en spekulant hade bjudit utgångspriset och att ännu en visning skulle hållas. Anmälaren sade sig då fortfarande vara intresserad och ville komma på visningen. Hon meddelade de blivande köparna att det fanns ytterligare en spekulant och att de måste avvakta budgivning. Dagen efter visningen meddelade anmälaren att han inte var intresserad varför hon registrerade hans bud som återtaget. De blivande köparna informerades om att det inte fanns någon annan budgivare och att säljaren erbjöd dem att köpa huset för utgångspriset.

Mäklare X medger att registreringen i budlistan som lämnats till anmälaren är felaktig då hon glömt att markera hans bud om 850 000 kronor som återtaget men hon framhåller att hon hela tiden har agerat utifrån att budet var återtaget. Hon medger att anmälaren inte uttryckligen sagt att han bjöd 950 000 kronor. Det är hon själv som har antagit detta utifrån hans handlande. Hon var orolig för att anmälaren skulle känna sig överkörd om hon inte betraktade honom som budgivare när han sade sig vara fortsatt intresserad av visning trots att det fanns ett bud om 950 000 kronor. Hon menar att hon handlat rätt men dokumenterat budlistan fel. Det har inte orsakat någon skada för köparna eftersom de inte lagt sitt bud med hänsyn till något annat bud.

Enligt hennes uppfattning kom affären inte till genom någon budgivning. Därför hade hon inte någon budgivningslista utskrivna vid tillfället för kontraktskrivning. Hon hade dock gjort klart budlistan i mäklarprogrammet och erbjöd parterna att ta del av den men det fanns inget intresse från varken köpare eller säljare. Köparna ville endast veta namnet på den som tidigare varit intresserad. Hon vet inte om köparna visste något om anmälares återtagna bud. Hon uppger att ”Det de hade fått reda på av mig var att någon annan var intresserad till utgångspriset, och detta intresse hade kommit efter deras begäran att köpa huset för utgångspriset. Köparna fick även veta att denna andra inte längre var intresserad till utgångspriset.”

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

I utskriften av budlistan anges att anmälaren lagt bud om 750 000, 850 000 respektive 950 000 kronor. Budet om 950 000 kronor är markerat som återtaget. Uppgift om att budet om 850 000 kronor är återtaget saknas. Av mäklare Xs egna uppgifter framgår att anmälaren aldrig uttryckligen sagt att han vill lägga det högre budet om 950 000 kronor. Det är istället på grundval av ett antagande från hennes sida som hon registrerat det budet. Att budet om 850 000 kronor saknar uppgift om att det är återtaget förklarar hon med att hon glömt att göra den markeringen. Vidare framgår det av hennes egna uppgifter att hon till den spekulant som sedermera blev köpare lämnat informationen att en annan spekulant var intresserad till utgångspriset.

Fastighetsmäklarnämnden vill framhålla att fastighetsmäklaren har ett särskilt ansvar för att budgivningen sköts på ett korrekt sätt och att oklarheter inte uppkommer på grund av oakt-samhet. Det är en självklarhet att en mäklare skall föra anteckningar om eller göra registreringar av bud i god ordning samt lämna korrekta uppgifter i samband med budgivningen.

2010-04-28:8

Mäklare X har till den spekulant som sedermera blev köpare lämnat information som kan ge felaktigt intryck av att en annan spekulant lagt ett bud motsvarande utgångspriset. Vidare har hon sammanställt och lämnat ut en budlista som innehåller felaktigheter ifråga om ett inkommet respektive ett återtaget bud. Härigenom har hon åsidosatt god fastighetsmäklarsed och för detta skall hon varnas.

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

2010-04-28:9

2010-04-28:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling i nyproduktion

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en person som ”köpt en bostadsrätt” i nyproduktion under 2007. Huset var då ännu inte uppfört men lägenheten skulle vara klar för inflyttning under januari 2009.

Anmälaren

Då husbygget inte påbörjats under sommaren 2008 sökte han kontakt med mäklare X. Han blev istället uppringd av byggmästaren som berättade att lägenheten ”inte fanns i den nya planlösningen”. Dessutom skulle bygget inte vara klart i tid. Han kände sig lurad och besviken över att mäklaren inte kontaktade honom tidigare. Han har därefter fått upplysningen att hans avtal var ogiltigt. Mäklare X har trots detta hävdat att avtalet var att anse som ett bokningsavtal. Han har fått tillbaka handpenningen och ersättning för räntekostnaderna med hjälp av sitt ombud.

Anmälaren har inkommit med kopia av ”upplåtelseavtal”, avstående från boendekostnads-kalkyl och depositionsavtal.

I ”upplåtelseavtalet” finns bland annat följande formuleringar;

- *Upplåtare: E AB med adress i E nedan kallad föreningen upplåter genom försäljning till ...*
- *Objekt: Bostadsrätten till lägenheten nr 1 med andelstal ... i föreningen E AB i fortsättningen kallad lägenheten.*
- *Insats och Upplåtelseavgift: ... 848 000 kr ...*
- *§ 2 Betalningsvillkor: ... Kontant som handpenning 2007-09-01 ...*
- *§ 4 Deposition av handpenning: Handpenningen deponeras hos mäklaren p g a § 13*

- *§ 12 Den av föreningen registrerade ekonomiska planen är preliminär. Föreningen har fått Bolagsverkets tillstånd för upplåtelse av bostadsrätter och har ställt nödvändig säkerhet hos Bolagsverket fram till den dag då en ny ekonomisk plan – med föreningens slutliga totalutgift – registrerats eller godkänts på föreningsstämma.*
- *§ 13 Bokningsavtal Detta avtal är ett s.k. bokningsavtal, upplåtelseavtal med samma lydelse skall upprättas så snart föreningen erhållit nödvändiga bygglov på fastigheten.*
- *§ 14 Utrustning Säljaren garanterar att lägenheten byggs och utrustas enl. gällande objektsbeskrivning.*

I depositionsavtalet anges överlåtelseobjektet som bostadsrätten till lägenheten 1 i föreningen E AB och att depositionen sker i anledning av att köpets fullbordan och bestånd gjorts beroende av villkor i ”överlåtelseavtalets” § 13.

Mäklaren

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

Det fanns inte ”bokningsavtal” i systemen Capitex och SFD. Han kontaktade därför Mäklarsamfundet och frågade hur han skulle göra. Svaret han fick var att det inte fanns några formkrav för hur ett bokningsavtal skulle vara utformat. Det skulle därför gå bra att lägga in en förklaring i ett ”upplåtelseavtal” om vad som skulle hända. Handpenningen var att betrakta som en bokningsavgift som var deponerad hos honom på klientmedelskontot. När det visade sig att lägenheten inte gick att bygga på grund av byggnadsnämndens beslut har både han och byggaren försökt betala tillbaka handpenningen eller komma överens med anmälaren om t.ex. en annan lägenhet. Vid upprättandet av avtalet informerade han om att köparen hade rätt att häva avtalet vid föreningens dröjsmål. Det informerades om att den ekonomiska planen var preliminär och att en ny slutlig plan skulle registreras. Han informerade noga om att det handlade om ett ”bokningsavtal” och att ett ”riktigt” upplåtelseavtal skulle komma att upprättas när bygget kommit igång.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Allmänt om avtal vid nyproduktion av bostadsrätter

Förutsättningarna för upplåtelser och överlåtelser av bostadsrätter regleras i första hand genom bostadsrättslagen. En bostadsrättsförening skall vara registrerad hos Bolagsverket. Parter i ett s.k. *förhandsavtal* är bostadsrättsföreningen och en framtida bostadsrättsinnehavare. Särskilt tillstånd krävs för att föreningen skall få ta ut ett förskott vid tecknandet av sådant avtal. För att föreningen slutligt skall få *upplåta* en lägenhet med bostadsrätt krävs bland annat att en ekonomisk plan har registrerats. Särskilda formkrav gäller för båda avtalen. Det strider mot god fastighetsmäklarsed om en mäklare medverkar vid upprättande av handlingar som strider mot bostadsrättslagen.

Kraven på registrering och tillstånd m.m. som gäller för upplåtelser av bostadsrätter kan inte anses allmänt kända. Det är därför viktigt att tydlig information lämnas om förutsättningarna för en upplåtelse vid marknadsföring av nyproducerade lägenheter eller lägenheter som ombildas till bostadsrätter. Marknadsdomstolen har i ett avgörande ålagt en näringsidkare vid vite att vid marknadsföring av bostadslägenheter som var avsedda att upplåtas med bostadsrätt tydligt upplysa bland annat om kravet på registrerad ekonomisk plan (MD 1984:5 KO mot företaget A).

En intresseanmälan eller ett s.k. *bokningsavtal* regleras inte i bostadsrättslagen. Det innebär att ett sådant avtal inte utgör någon bindande överenskommelse om en framtida upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt. Mäklare som medverkar vid upprättande av sådana avtal måste vara uppmärksam på den aktuella partssituationen och anpassa avtalet till överenskommelsens innehåll.

Om ett bokningsavtal innehåller krav på att konsumenten åtar sig att erlægga en avgift bör det framgå vad betalningen avser och vad som gäller vid en eventuell uppsägning. Mäklare får inte medverka till avtal mellan näringsidkare och konsumenter som innehåller oskäliga villkor som t.ex. att avtalet är ensidigt bindande för konsumenten.

2010-04-28:9

Upprättade handlingar och information

Mäklare X har i sitt yttrande förklarat att han inte haft något egentligt bokningsavtal att tillgå och att han därför utgått från en mall som avsåg upplåtelseavtal. Det är uppenbart att mäklare X inte anpassat dokumentet till den aktuella situationen. Objektet, syftet och betalningsvillkoren är felaktigt angivna för det avtal som parterna avsåg att ingå. Det får vidare anses oklart vad som avses med säljarens garantiåtagande med hänsyn till bostadsrättslagens reglering. Dessutom har mäklare X medverkat till en överenskommelse om handpenning som inte står i överensstämmelse med bostadsrättslagen. Motsvarande felaktigheter gäller depositionsavtalet. Bristerna i dokumenten är varningsgrundande.

Mäklare X har sammanfattningsvis och med hänvisningar till det bristfälliga avtalet gjort gällande att information lämnats till köparen om dennes "rätt att häva" och andra omständigheter. Som framgår ovan utgör ett bokningsavtal inte någon bindande överenskommelse om en framtida upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt. Det är uppenbart att mäklare X inte lämnat korrekt information om bokningsavtalets innehåll och konsekvenser. Det strider mot god fastighetsmäklarsed att ge felaktiga uppgifter om ett avtals innebörd. Mäklare X skall därför meddelas varning även på denna grund.

2010-05-26:1

2010-05-26:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om ansvar för förmedlingsuppdrag, skriftligt uppdragsavtal, felaktig uppgift i objektsbeskrivning och köpekontrakt m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från köparna av en tomt. Anmälarna har framfört kritik mot mäklare X för att hon lämnat felaktig information om förutsättningarna för att bebygga tomten och för att köpekontraktet innehållit en felaktig uppgift om att säljaren skulle vara ägare till enbart en andel av fastigheten.

Anmälarna

Anmälarna har bland annat uppgivit följande.

De önskade bygga så nära tomtgränsen som möjligt på en viss del av fastigheten. Mäklare X kontrollerade med kommunen och meddelade att det var fyra meter från tomtgräns som gällde. Den 31 juli 2009 genomfördes kontraktskrivningen med mäklaren och säljaren. Enligt kontraktet skulle de då haft tillgång till en detaljplanskarta men det var endast en s.k. illustrationskarta som visade tomtgränser och förslag på husplacering. Den 3 augusti 2009 beställde de en nybyggnadskarta från kommunen. Efter drygt två veckor fick de kartan och kunde då konstatera att ca 30 % av tomten var s.k. prickad mark, dvs. område som inte fick bebyggas. Det innebar att de inte kunde uppföra den typ av hus som de önskat. De kontaktade mäklare X och meddelade att de önskade göra ett återköp alternativt erhålla ett väsentligt prisavdrag. Mäklaren kontaktade säljaren som uppgav att han kunde tänka sig ett återköp. De avtalade om ett möte på mäklarkontoret den 28 augusti 2009. Där undertecknade de avtalet om återköp. Mäklaren visade upp en kopia av ett av säljaren signerat avtal om återköp eftersom säljaren inte hade möjlighet att närvara. Handpenningen betalades tillbaka. När de mottagit handpenningen tre dagar senare fick de originalkontraktet makulerat av mäklaren och betraktade därefter affären som avslutad. Mäklaren har emellertid återkommit och meddelat att hon inte mottagit det signerade originalavtalet gällande återköpet och att säljaren ändrat sig. Den 7 september 2009 uppgav mäklaren att hon anmält sig själv till Fastighetsmarknadens reklamationsnämnden (FRN) på grund av den felaktiga informationen som lämnades i samband med överlåtelsen. Anmälan gjordes dock först tre dagar senare. I köpekontraktet har säljaren angivits som ägare till två tredjedelar av fastigheten.

Till anmälan har bland annat fogats kopia av dels ett köpekontrakt med noteringar om att handlingen är makulerad, dels ett antal kartor.

Mäklaren

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

Vid visningen frågade anmälarna om var på tomten man fick bygga. Hon ringde kommunen och fick informationen att det var ”de vanliga reglerna på 4 meter från tomtgränsen” som

2010-05-26:1

gällde för hela tomten. När hon vidarebefordrade svaret talade hon också om att detaljplanen fanns på kommunens hemsida. Det är otvistigt att informationen till köparna var felaktig. Hon vet inte om hon ställt fel frågor eller fått fel information. Efter budgivning önskade säljaren skriva kontrakt. Vid kontraktskrivningen läste hon igenom kontraktet för parterna. Några veckor senare meddelade anmälarna att det inte gick att bygga på tomtens övre del. De ville därför att köpet skulle gå åter alternativt erhålla ett prisavdrag. Säljaren gick med på en återgång och parterna kom överens om att träffas på mäklarkontoret den 28 augusti 2009 men säljaren fick förhinder. Dagen före mailade hon tilläggsavtalet till säljaren som undertecknade avtalet och mailade det tillbaka. Köparna kom in dagen efter och skrev på tre original som hon postade till säljaren. En vecka senare uppgav säljaren att han ändrat sig och att han ansåg att köpet stod fast. Två av tre köpekontrakt är makulerade – säljarens exemplar är inte makulerat. Handpenningen är återbetald sedan båda parter undertecknat tillägget om återgång. Säljaren var ensam lagfaren ägare. Uppgiften i köpekontraktet om säljarens ägarandel är felaktig på grund av slarv från hennes sida.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med handlingar som upprättats i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget. Från dessa handlingar har följande noterats.

I uppdragsavtalet, som ingicks den 14 april 2008, anges en BH som uppdragstagare. Dessutom har tre personer undertecknat avtalet som uppdragsgivare.

I den inskickade objektsbeskrivningen anges mäklare X som ansvarig fastighetsmäklare. Hon har också undertecknat depositionsavtalet. I objektsbeskrivningen, liksom i köpekontraktet, anges att säljarens andel är två tredjedelar.

Mäklare X som förelagts att inkomma med kompletterande uppgifter har anfört följande.

När tomten såldes den 31 juli 2009 var BH fortfarande en registrerad fastighetsmäklare. I uppdragsavtalet finns följande klausul ”Om fastighetsmäklaren på grund av semester, sjukdom eller av annan orsak är förhindrad att utföra del av uppdraget, godkänner uppdragsgivaren att fastighetsmäklarkollega ensam biträder att utföra den aktuella delen av uppdraget”. Den aktuella tomten var den sista av fem tomter. Hon tog över uppdraget från BH när han slutade jobba på kontoret utan att något nytt uppdrag skrevs. De felaktiga uppgifterna om att säljaren var delägare fanns registrerad i systemet från tidigare överlåtelser. Vid den aktuella försäljningen ägde säljaren hela fastigheten. Felet i handlingarna upptäcktes inte vid kontraktskrivningen.

Mäklare X har till sitt yttrande fogat ett utdrag från FRNs beslut meddelat den 17 februari 2010 där FRN uttalat följande;

--- Det är uppenbart att mäklare X velat vara hjälpsam och skaffa fram information. Det är i och för sig positivt att en mäklare vill engagera sig, men eftersom det alltid finns risk att information blir felaktig är det enligt nämndens mening mycket bättre att mäklaren hänvisar den som frågar direkt till det stället där informationen kan inhämtas. Vid en förfrågan uppstår nästan alltid följdfrågor och behov av förtydliganden. Hänvisas en part direkt till informationskällan, reds alla frågor ut och den som behöver informationen ställer frågor, tills han fått tillräckligt tydliga besked.

Av utredningen framgår att misstaget ändå har kunnat rättas till genom att ...s köp gått tillbaka. Med dessa noteringar kan ärendet avskrivas.

Registeruppgift

Enligt uppgift i Fastighetsmäklarnämndens register avregistrerades BH den 6 oktober 2009.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Ansvar för förmedlingsuppdraget

Ett förmedlingsuppdrag är ett personligt uppdrag för en fastighetsmäklare. När en mäklare åtar sig ett uppdrag har han ett ansvar för att det kan fullföljas. Att mäklarens anställning upphör innebär därför inte att hans åtaganden gentemot den som gett honom ett förmedlingsuppdrag upphör. Enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning har mäklaren inte någon självklar rätt att säga upp avtalet eller på annat sätt avbryta det enbart därför att hans anställning upphör. Det beror på omständigheterna kring anställningens upphörande (se 2009-05-27:10 i FMNs årsbok för 2009).

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligt. Mäklare X har själv uppgivit att hon övertagit uppdraget från BH när denne slutade på kontoret. I objektsbeskrivningen och i depositionsavtalet anges mäklare X som ansvarig fastighetsmäklare. Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X borde ha verkat för att ett nytt skriftligt uppdragsavtal upprättades med aktuell uppdragsgivare där hon angavs som ansvarig mäklare. Genom att underlåta detta har mäklare X åsidosatt vad som ålegat henne som ansvarig mäklare. Förseelsen motiverar en varning.

Information om förutsättningar för nybyggnation

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

En fastighetsmäklare kan åta sig att hjälpa till med att söka svar på vissa frågor i samband med ett förmedlingsuppdrag. Det åligger då mäklaren att utföra sådana tjänster på ett fackmässigt och omsorgsfullt sätt. Det är utrett att mäklare X lämnat felaktiga uppgifter om förutsättningarna att bebygga den aktuella tomten. Det är dock inte klarlagt på vilket sätt missuppfattningen uppstått vid kontakten med kommunen och därmed inte otvetydigt fastställt att mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed – vilket är en förutsättning för en disciplinär påföljd – i samband med att hon inhämtade den efterfrågade informationen. Vid sådana förhållanden kan inte heller kritik riktas mot henne för hennes initiativ i detta avseende.

Utformning av handlingar

Utredningen visar att mäklare X infört en felaktig uppgift om att säljaren skulle vara ägare till en del av den marknadsförda och sålda fastigheten i objektsbeskrivningen respektive köpekontraktet. Mäklare X har förklarat att felet berodde på att en tidigare uppgift om ägarförhållandet låg kvar i systemet. Uppgifter som rör vem som har rätt att förfoga över en fastighet omfattas av den uttalade kontrollskyldighet som åligger mäklare enligt 17 § fastighetsmäklarlagen och utgör väsentlig information i samband med en fastighetsöverlåtelse. Mot bakgrund härav kan införandet av den felaktiga uppgiften inte anses som en ringa förseelse. Mäklare X skall därför meddelas varning även på denna grund.

Övrigt

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

2010-05-26:1

Påföljd

Mäklare X har underlåtit att upprätta ett skriftligt uppdragsavtal i ett förmedlingsuppdrag som hon övertagit från en kollega. Hon har dessutom infört en felaktig uppgift om säljarens ägarförhållande i handlingar som upprättats i samband med uppdraget. För dessa brister skall hon meddelas varning.

2010-05-26:2

2010-05-26:2

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

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 marknadsföring av bostadsrätter felaktigt angett att en lägenhet är utrustad med 2-glasfönster samt att föreningen är en norsk registrerad bostadsrättsförening.

Mäklaren

Mäklare X i sitt yttrande sammanfattningsvis anfört följande.

Uppgiften om lägenhetens fönster fick hon från sin uppdragsgivare. Hon hade ingen anledning att närmare reagera på uppgiften eller att särskilt kontrollera den. Efter anmälares påpekande är uppgiften såväl kontrollerad som ändrad.

Den aktuella fastigheten kallas på orten allmänt för "Norskehuset". När föreningen bildades riktades all marknadsföring mot norska intressenter. Föreningens stadgar är skrivna på norska och månadsavgiften skall erläggas i norska kronor. Fastigheten är till största delen bebodd av norrmän. Det är mot den bakgrunden uppgiften om "norsk registrerad bostadsrättsförening" skulle ses. Hon ville på det sättet informera om de norska inslagen. Uppgiften har hon numera tagit bort ifrån all marknadsföring, objektsbeskrivning etc. Ingen köpare har kunnat vilseledas om föreningens ursprung eftersom alla spekulanter får föreningens årsredovisning där det framgår att föreningen är registrerad i Sverige.

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 för mäklarens agerande.

Enligt mäklare Xs egna uppgifter har hon haft i uppdrag att förmedla en bostadsrätt i en i Sverige registrerad bostadsrättsförening. I det till Fastighetsmäklarnämnden insända marknadsföringsmaterialet anges att föreningen är en "Norsk registrerad bostadsrättsförening". Nämnden konstaterar att den felaktiga uppgiften i marknadsföringen bland annat kan ge intryck av att annan lagstiftning än bostadsrättslagen blir tillämplig vid t.ex. överlåtelse av bostadsrätten. Nämnden vill i anledning härav framhålla att fastighetsmäklaren har ett ansvar för att marknadsföring inte blir vilseledande, vilket bland annat innebär att mäklaren skall vinnlägga sig om att beskrivningar rätt återger objektet. Oaktat att mäklare X efter

2010-05-26:2

påpekande har vidtagit åtgärder har hon åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att i anslutning till information om föreningen ange att det är fråga om en ”Norsk registrerad bostadsrättsförening”. Med beaktande av vad mäklare X har anfört ifråga om den kompletterande informationen som lämnats till spekulanter kan förseelsen dock betraktas som ringa och påföljd underlåtas.

Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder ingen vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämnden. Ärendet skall avskrivas från vidare handläggning.

2010-05-26:3

2010-05-26:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformning av återgångsvillkor

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Ärende 1

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan mot mäklare X. Anmälaren gör bland annat gällande att mäklare X medvetet gjort sig otillgänglig för potentiella köpare. Vidare ifrågasätts värderingen av den aktuella fastigheten och om mäklare X har framfört anmälarens visade intresse för fastigheten till sin uppdragsgivare.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att yttra sig över kritiken och att inkomma med bland annat kopia av köpekontraktet som undertecknats den 22 juni 2009 och i vilket tillträdesdagen är överenskommen till senast den 1 augusti 2009. Han har därefter tillfrågats om hur innebörden av nedan angivna återgångsklausuler har diskuterats med parterna, särskilt ifråga om begreppsdefinitioner, tidsfrister och tillvägagångssätt för begäran om återgång.

§ 17 Besiktning

Säljare och köpare har överenskommit att låta besiktiga fastigheten. Skulle byggnaden vara behäftad med fel eller brister utöver vad som kan hänföras till normal förslitning och dessa fel eller brister överstiger 2 prisbasbelopp (1 prisbasbelopp ca 42800) att åtgärda, äger köparen häva detta köp och erlagda likvider återbetalas till fullo oaktat vad som säges i paragraf 13 i detta kontrakt. Besiktningen skall vara utförd senast 2009-07-06 och bekostas av köparen. Hävning på grund av denna paragraf skall ske senast 2009-07-11 i det fall säljaren inte förklarar sig beredd att åtgärda felen.. Säljare och köpare förbinder sig att acceptera en opartisk yrkesman, t.ex besiktningsmannen, som parterna överenskommer, att bedöma kostnaden för eventuella upptäckta skador. Säljaren äger rätt att i första hand åtgärda ev. fel eller brister i fastigheten med hjälp av professionell yrkesman. Ev brister som åtgärdas av säljaren skall besiktigas av besiktningsman på säljarens bekostnad.

I det fall besiktningsmannen förordar fortsatt teknisk utredning, kan inte säljarna neka detta. Om säljarna nekar detta har köparna rätt att häva köpet. Om fortsatt teknisk utredning överenskommes skall datum för hävning framflyttas 14 dagar.

§ 19 Radonmätning

Säljare och köpare har överenskommit att låta utföra radonmätning av fastigheten. Om radonhalten överstiger gällande gränsvärden äger köparna rätt att häva köpekontraktet och ev. erlagda likvider skall återbetalas utan dröjsmål.

Radonmätningen skall vara utförd senast 2007-06-30 och bekostas av köparna. Hävning på grund av denna paragraf skall ske senast 2007-07-02.

Mäklaren

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

2010-05-26:3

Han gör sig aldrig oanträffbar för någon kund. Ibland är det emellertid mycket att göra och det kan vara svårt att få tag i honom direkt. Anmälaren fick dock svar genom att mäklare X lämnade ett meddelande på hans mobilsvär.

Han höll två visningar av fastigheten som såldes av ett dödsbo. På den andra visningen fanns den blivande köparen. Även en tredje visning var inbokad men den ställdes in eftersom fastigheten såldes innan dess. Säljaren accepterade budet som kommit in från en spekulant trots att den tredje visningen inte hållits och trots att fler intressenter fanns. Såvitt han minns var säljaren inte intresserad av namnen på de ytterligare personer som ville se huset. Säljaren visste emellertid att det var flera spekulanter som ville komma på visningen.

Huset prissattes efter läget samt det skick det befann sig i. Villan ligger utmed en av områdets mest trafikerade stadsgator och därtill krävdes en helsanering invändigt.

Det är alltid besiktningsmannen som avgör vad som avses med normal förslitning. Ifråga om tillvägagångssättet för att begära återgång skulle begäran ställas skriftligen till säljare och köpare. Ifråga om säljarens rätt att förhindra återgång av köpet förklarade säljaren att hon inte var beredd att åtgärda eventuella fel. Det fanns därför möjlighet för köparna att begära köpets återgång eller naturligtvis omförhandla priset om detta var möjligt för säljaren.

I fråga om radonmätningen förklarade han gällande gränsvärden 200 bq/m³ och riskerna med radon för parterna. Köparen verkade genom sitt yrke väl insatt i radonproblematiken. Begäran om återgång enligt § 19 skulle ske skriftligen till säljaren och mäklaren. Skrivningen i § 19 avseende årtalen i datumangivelsen är ett rent skrivfel som varken han själv eller någon av parterna noterade före eller vid kontraktskrivningen. Särskilt tillfrågad om hur värdet av en korttidsmätning som genomförts under sommarhalvåret har diskuterats med parterna har han uppgett följande. ”Det sades både från mig och företaget som utförde gammamätningen att det generellt sett blir lägre värden på vintern, under eldningssäsong, än under sommaren. Nu blev det aldrig någon radonmätning eftersom mätningen av gammastrålningen utvisade så låg strålning att huset enligt besiktningsmannen inte kunde vara byggt av blå lättbetong och därför inte avsöndra radongas.”

Ärende 2

Efter genomförd förmedling undertecknades köpekontrakt den 27 januari 2009. Besiktning skulle genomföras senast den 16 februari och tillträde skulle ske den 1 juli. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av fastigheten riktat kritik mot mäklare X.

Anmälan

Sammanfattningsvis har anmälarna anfört följande.

Fastigheten skulle tillträdas efter att en besiktning utförts. Vid besiktningen framkom inget som skulle föranleda några större problem för köpande part. Inför tillträdet upptäckte de att säljaren klippt av elsladdar, att sladdar hängde fritt och att kopplingsdosor saknade lock. De önskade en elbesiktning för att utvärdera omfattningen av bristerna men avstod när mäklaren sade att säljaren, som hade elbehörighet, åtog sig att åtgärda felen. Efter tillträdet fick de olustkänslor ifråga om det utförda elarbetet. De anlätade en elektriker som fann flera felaktiga installationer och konstaterade att en mängd brister behövde åtgärdas till en uppskattad kostnad om 15 000 – 19 000 kronor. Eftersom de låtit säljaren åtgärda felen på grund av mäklarens information om säljarens behörighet kontaktade de mäklaren som i väldigt hög ton

2010-05-26:3

svarade att han inte sagt till köparna att avstå från en elbesiktning. Efter kontakt med Elsäkerhetsverket framkom att säljaren endast hade en begränsad behörighet och att han utfört arbete utanför sitt kompetensområde. Eftersom säljaren farit med osanning om sin elbehörighet och mäklaren underlätit att kontrollera säljarens uppgifter önskade de ett möte i syfte att få felen åtgärdade. Säljaren bestred via advokat samtliga anspråk.

Mäklaren

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

Inför tillträdet ombads han att komma till huset som anmälarna köpt. Köparna ville att ledningarna skulle åtgärdas före tillträdet och han kontaktade därför säljaren som åtgärdade de fel köparna påtalat. Det stämmer att han framförde ett besked att säljaren har elbehörighet. Det var den information han fick från säljaren. Någon särskild framställan om elbesiktning gjordes inte vid det tillfället utan det gjordes först efter tillträdet. Han blev inte informerad om detta förrän köparen ville träffa honom en dryg månad efter tillträdet. Det framkom att köparna ville ha betalt för den offert de fått från elektrikern men han svarade att han inte kunde stå till svars för säljarens utförda fel. Efter att ha tagit del av besiktningsprotokollet vidarebefordrade han det till säljaren som var avogt inställd till att åtgärda något. Säljaren åtog sig att bekosta vissa åtgärder. Andra åtgärder ansåg de borde ha upptäckts vid överlåtelsebesiktningen.

Handlingar

Mäklare X har inkommit med bland annat köpekontraktet där följande klausuler finns.

§ 17 Besiktning

Säljare och köpare har överenskommit att låta besiktiga fastigheten. Skulle byggnaden vara behäftad med fel eller brister utöver vad som kan hänföras till normal förslitning och dessa fel eller brister överstiger 1 basbelopp (ca 41 000) att åtgärda, äger köparen häva detta köp och erlagda likvider återbetalas till fullo oaktat vad som säges i paragraf 13 i detta kontrakt. Besiktningen skall vara utförd senast 2009-02-10 och bekostas av köparen. Hävning på grund av denna paragraf skall ske senast 2009-02-16. Säljare och köpare förbinder sig att acceptera en opartisk yrkesman, t.ex. besiktningsmannen, som parterna överenskommer, att bedöma kostnaden för eventuella upptäckta skador. Säljaren äger rätt att i första hand åtgärda ev. fel eller brister i fastigheten med hjälp av professionell yrkesman. Ev brister som åtgärdas av säljaren skall besiktigas av besiktningsman på säljarens bekostnad.

I det fall besiktningsmannen förordar fortsatt teknisk utredning, kan inte säljarna neka detta. Om säljarna nekar detta har köparna rätt att häva köpet. Om fortsatt teknisk utredning överenskommes skall datum för hävning framflyttas 14 dagar.

§ 18 Besiktning av köparnas fastighet

Detta köpekontrakt gäller under förutsättning att besiktningen av köparnas fastighet, /... / med adress /.../, blir godkänd och att köpet av denna fastighet kan fullföljas på grund av utförd besiktning. Om så ej blir fallet äger köparna rätt att häva detta kontrakt senast 2009-02-05.

Mäklare X har tillfrågats om hur innebörden av ovan återgivna återgångsklausuler har diskuterats med parterna, särskilt ifråga om begreppsdefinitioner, tidsfrister och tillvägagångssätt för begäran om återgång. Han har därvid anfört följande.

Det är alltid besiktningsmannen som avgör vad som är normal förslitning. Begäran om återgång skulle ställas till säljaren och mäklaren. Om säljaren skulle åta sig att åtgärda felen skulle de vara åtgärdade och besiktigade senast på tillträdesdagen.

2010-05-26:3

Ifråga om villkoret i köpekontraktets § 18 skulle begäran om återgång ställas till mäklare och säljare. Han uppger att det skulle ha varit tydligare om det stått utskrivet.

Aldrig under hans 20 år som mäklare har det varit några kontroverser beträffande besiktningarna av fastigheterna. Vid de senaste kontraktskrivningarna har han emellertid använt sig av den s.k. öppet köp-klausulen.

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 § 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. Av förarbetena (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalslutet 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. Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att återgångsvillkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår.

Syftet med ett skriftligt avtal är att dokumentera vad som är avtalat och på det sättet förebygga konflikter mellan parterna. En klausul skall utformas på ett så tydligt sätt så att den är vägledande för parterna. Det åligger en fastighetsmäklare att klargöra köpevillkorets innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandling.

Inledningsvis konstaterar Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X i köpekontrakten i båda ärendena formulerat villkorsklausuler med rätt för köparen att under vissa förutsättningar "häva" avtalet. Nämnden utgår från att avsikten inte varit att reglera den hävningsrätt som föreligger vid kontraktsbrott utan att köparna genom villkoren getts en möjlighet att under vissa förutsättningar begära återgång av köpet.

Ärende 1

Villkor om besiktning

I besiktningssklausulen anges att köparens rätt att häva köpet – vilket rätteligen skall vara begära återgång – är avhängig av om säljaren förklarar sig beredd att åtgärda felen. Som mäklare X själv har uppgett var säljaren inte beredd att åtgärda eventuella fel. Som klausulen har kommit till uttryck i kontraktet saknas dock en uttrycklig tidpunkt för när säljaren senast måste meddela om denne avser att avhjälpa felen. Inte heller anges någon tidpunkt för när avhjälpandet skall vara klart. Klausulens lydelse medger således säljaren en ensidig rätt att fram till tillträdesdagen hålla frågan om köpets återgång öppen. Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att utforma ett återgångsvillkor utan tidsgräns före tillträdesdagen för säljaren att meddela om denne vill utnyttja sin rätt att åtgärda felen eller ersätta kostnaden för ett avhjälpande.

Vidare saknar återgångsklausulen anvisning för köparen hur denne skall gå tillväga för att begära återgång av köpet. Mäklare X har gjort gällande att förutsättningarna diskuterats med

parterna och att begäran om återgång skulle framföras skriftligen. Mäklare X har dock underlåtit att i klausulen infoga denna parternas överenskommelse.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att mäklare X har utformat en återgångsklausul som saknar tidsgräns före tillträdesdagen för säljaren att meddela om denne vill utnyttja sin rätt att åtgärda felen. Därtill har mäklare X underlåtit att dokumentera ett överenskommet formkrav för begäran om återgång. Mäklare X har därmed agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Förseelserna är varningsgrundande.

Villkor om radonmätning

Särskilt tillfrågad om hur värdet av en korttidsmätning som genomförts under sommarhalvåret har diskuterats med parterna har mäklare X uppgett följande ”Det sades både från mig och företaget som utförde gammamätningen att det generellt sett blir lägre värden på vintern, under eldningssäsong, än under sommaren. Nu blev det aldrig någon radonmätning eftersom mätningen av gammastrålningen utvisade så låg strålning”. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att vad mäklare X anfört inte synes stämma överens med vad som är allmänt vedertaget ifråga om radonmätning.

Strålsäkerhetsmyndigheten (SSM) är den myndighet som har ett samlat ansvar inom områdena strålskydd och kärnsäkerhet. I sitt faktablad ”Att mäta radon” lämnar SSM bland annat följande information.

För att resultatet ska kunna jämföras med de rikt- och gränsvärden som finns för radon i inomhusluft ska mätningen pågå under minst två månader. För bostäder gäller riktvärdet 200 Bq/m³ (becquerel per kubikmeter). Ju längre tid man mäter radonhalten desto säkrare blir resultatet. Mätningen ska göras någon gång under eldningssäsongen – mellan den 1 oktober och den 30 april. Det finns metoder som mäter radon under kortare tid, men då blir resultatet inte lika tillförlitligt som vid en lång mättid. Det vanligaste är att mäta med spårfilm under en vecka eller med ett direktvisande instrument. Resultatet av en korttidsmätning är bara rådgivande och bör endast göras om det inte finns tid för en längre mätning.

Fastighetsmäklarnämnden finner anledning att påpeka vikten av att fastighetsmäklaren lämnar vederhäftig information i ett ämne av väsentlig betydelse. Eventuell förekomst av radon kan allmänt sett antagas vara av väsentlig betydelse för spekulanter och köpare vid en fastighetsöverlåtelse.

Köpekontraktet är undertecknat den 22 juni 2009. I kontraktets § 19 anges att radonmätningen skall vara utförd senast 2007-06-30 och att begäran om återgång skall ske senast 2007-07-02. Ett grundläggande krav är att de handlingar som mäklaren upprättar för genomförandet av ett köp är korrekta. Mäklaren har ett självständigt ansvar för utformningen av handlingarna och att uppgifterna i dessa stämmer överens med verkligheten. Mäklare X har uppgett att skrivningen i § 19 i kontraktet är ett rent skrivfel. Mäklare X kan dock inte undgå kritik för detta.

Vidare saknar återgångsklausulen anvisning för köparen hur denne skall gå tillväga för att begära återgång av köpet. Mäklare X har gjort gällande att förutsättningarna diskuterats med parterna och att begäran om återgång skulle framföras skriftligen. Han har dock underlåtit att i klausulen infoga denna parternas överenskommelse, vilket är i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta kan mäklare X inte undgå varning.

Ärende 2

Villkor om besiktning

I besiktningssklausulen anges att säljaren äger rätt att åtgärda felen. Någon tidpunkt för när säljaren senast måste meddela om denne avser att avhjälpa felen anges inte. Mäklare X har uppgett att felen skulle vara åtgärdade senast på tillträdesdagen. I sitt yttrande har han inte hänvisat till att det finns en överenskommelse om tidpunkt för när säljaren senast måste meddela om denne har för avsikt att åtgärda felen. Klausulens lydelse medger således säljaren en ensidig rätt att fram till tillträdesdagen hålla frågan om köpets återgång öppen. Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att utforma ett återgångsvillkor utan tidsgräns före tillträdesdagen för säljaren att meddela om denne vill utnyttja sin rätt att åtgärda felen. Mäklare X har således agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Agerandet är varningsgrundande.

Villkor om försäljning av eget objekt

I köpekontraktets § 18 anges att kontraktet gäller under förutsättning att besiktningen av köparnas fastighet blir godkänd. Samtidigt anges att om försäljningen av köparnas fastighet inte fullföljs finns en rättighet för köparna att begära återgång senast den 5 februari 2009. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att meningarna är motsägelsefulla, vilket i sig är olämpligt. Såsom klausulen kommit att utformas i kontraktet saknas därtill anvisning för köparen hur denne skall gå tillväga för att begära återgång av köpet. Mäklare X har dock gjort gällande att förutsättningarna diskuterats med parterna och att begäran om återgång skulle ställas till mäklare och säljare.

Med beaktande av vad mäklare X anfört finner Fastighetsmäklarnämnden det tillräckligt att stanna vid att påpeka att en fastighetsmäklare skall verka för att viktiga överenskommelser mellan parterna dokumenteras. Vad som kommit fram i ärendet ger även nämnden anledning att peka på vikten av att en mäklare tydligt och klart informerar parterna om innebörden av en villkorsklausul och att denna utformas med erforderlig precisering av villkoren.

Påföljd

Utredningen i de två ärendena har visat att mäklare X har utformat återgångsklausuler som saknar tidsgräns före tillträdesdagen för säljaren att meddela om denne vill utnyttja sin rätt att åtgärda felen. Därtill har han underlåtit att dokumentera mellan parterna överenskomna formkrav för begäran om återgång. För dessa brister skall han varnas.

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

2010-05-26:4

2010-05-26:4

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren av en fastighet riktat kritik mot mäklare X.

Anmälan

Anmälaren har bland annat anfört följande.

Efter att köpekontrakt tecknats och handpenning erlagts kom det upp till diskussion huruvida en takbrygga behövde monteras. I ett soptningsprotokoll från hösten 2008 står det som anmärkning att takbrygga saknas. Hon hade inte någon tanke på att upplysa om detta, då det borde vara köparens ansvar. Vid tillträdet framtvingade mäklare X en uppgörelse enligt vilken 10 000 kr skulle insättas på ett spärrat konto. Hon kände sig pressad att gå med på detta.

Handlingar i ärendet

Fastighetsmäklarnämnden har vid genomgången av handlingarna i ärendet uppmärksammat § 16 i köpekontraktet. Klausulen har följande lydelse.

Köparen äger rätt att inom två veckor räknat från kontraktsunderskrift låta besiktiga fastighetens bostadshus. Besiktningen skall utföras av SBR godkänd besiktningssman. Om sådant fel eller sådan brist konstateras vid denna besiktning som ej kan accepteras av köparen skall hela fastighetsöverlåtelsen återgå. Handpenningen skall kvarstå deponerad till dess besiktningen gjorts.

Om överlåtelsen återgår skall hela handpenningen återbetalas till köparen. Sedan besiktning gjorts skall köparen inom två dagar till [Mäklarföretaget] skriftligen meddela huruvida köpet skall fullföljas eller ej. Om köpet ej fullföljes skall säljaren kostnadsfritt erhålla protokollet från köparen.

Om köparen inte låter besiktiga fastigheten inom angiven tidsperiod skall köpet fullföljas trots att besiktning ej gjorts.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Anmälaren har av egen fri vilja medgivit att överskottet från fastighetsförsäljningen skulle sättas in på ett av hennes konton med undantag av 10 000 kr som skulle sättas in på ett separat konto i anmälares namn. Han har inte tvingat anmälaren att skriva under handlingen. Beloppet är enligt medgivandet disponibelt så snart frågan om betalning av takbryggan lösts.

2010-05-26:4

Vad gäller besiktningens klausulens utformning kan det konstateras att han har använt denna under flera år. Han har hittills aldrig upplevt några tolkningsproblem avseende klausulens utformning.

Sedan besiktning gjorts har köparen två dagar på sig att besluta om avstående eller fullföljande. Besiktningen innefattar givetvis att protokoll skrivs ut och tillhandahålls beställaren. När köparen har fått besiktningensprotokollet är besiktningen gjord.

Sedan han fått information om Fastighetsmäklarnämndens syn på tidsfrister har han dock för säkerhetsskull utökat tidsfristen i senare gjorda besiktningens klausuler till sju dagar efter slutförd besiktning.

Säljaren har innan förmedlingsuppdraget lämnades till honom erhållit information om hans förslag till besiktningens klausul. Därutöver har säljaren kontinuerligt erhållit information vid telefonkontakter senast vid genomgång av köpekontraktet för underskrift. Köparen fick information om besiktningens klausulens innebörd telefonledes bland annat i samband med att köparen lämnade bud och även vid genomgången av köpekontraktet.

Att parterna träffat någon annan överenskommelse om fristens beräkning än den som finns angiven i köpekontraktet torde vara uteslutet. Han har i vart fall ingen vetskap om någon sådan överenskommelse.

Han ifrågasätter Fastighetsmäklarnämndens försök att detaljstyra kontraktsvillkor, som i detta fall dessutom under många år visat sig vara väl fungerande och som är formulerade så att de skall ta tillvara såväl säljarens som köparens intressen.

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 § 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. Bestämelsen har i huvudsak överförts oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter. Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att återgångsvillkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår. När fastighetsmäklaren medverkar vid kontraktsskrivning 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.

2010-05-26:4

Enligt den nu aktuella besiktningsklausulen ges köparen rätt att begära återgång inom två dagar efter det att besiktning gjorts. Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare ärenden uttalat att det strider mot god fastighetsmäklarsed att upprätta klausuler med sådan kort tidsfrist.

Mäklare X har emellertid i sitt yttrande anfört att med ordet ”besiktning” i § 16 i köpekontraktet avses såväl den faktiska besiktningen av byggnaden som det därefter utfärdade protokollet. Fastighetsmäklarnämnden noterar att med ordet besiktning vanligen åsyftas verbet besiktiga och således den faktiska besiktningen och inte det därefter upprättade besiktningsprotokollet. När man på sätt som skett i detta fall upprättar en klausul som innehåller ett ord som skall tolkas på ett annat sätt än det gängse är det mycket viktigt att detta klart framgår av klausulen. Mäklare X kan därför inte undgå varning för att parternas överenskommelse om innebörden av ordet besiktning inte tydligt framgår av den ifrågavarande besiktningsklausulen.

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

2010-05-26:5

2010-05-26:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om avsaknad av skriftligt uppdragsavtal och utdelning av reklamblad ("efterlappar")

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan har säljarna av en bostadsrättslägenhet riktat kritik mot mäklare X.

Anmälan

Anmälarna har sammanfattningsvis anfört bland annat följande.

Mäklare X har med en av dem ingått ett muntligt förmedlingsuppdrag av innebörd att provisionen skulle uppgå till högst 40 000 kr. Denna summa har de erlagt till mäklare X. Han har trots detta skickat dem en faktura där provisionen anges vara totalt 123 200 kr. De har vägrat att betala ytterligare 83 200 kr. Med anledning härav har mäklare X stämt dem på denna summa.

Efter försäljningen har mäklare X utan deras tillstånd delat ut reklamblad i fastigheten där de namngivits vilket medfört olägenheter för dem. De anser att detta strider mot personuppgiftslagen, marknadsföringslagen och lagen mot namn och bild i reklam.

Mäklare X förmedlade lägenheten när de förvärvade den 2006. Den dåvarande säljaren var missnöjd med hans arbete. Bland annat av denna anledning hade de inte för avsikt att anlita mäklare X. De tog in offerter från andra mäklare. Anledningen till att mäklare X ändå fick vara med var att han i samma veva förmedlat en lägenhet i samma storlek som deras i närheten och därför kunde tänkas ha spekulanter kvar från den försäljningen. Han hade dessutom sedan tidigare sparad information om deras lägenhet. De hade inte för avsikt att använda mäklare X för en aktiv marknadsföring av lägenheten. Uppdraget kom därför att begränsas till att söka i mäklare Xs register och att lägga ut lägenheten på webben företaget H. Att skriva ett uppdragsavtal med ensamrätt var inte aktuellt och kan förklara varför avtalet blev muntligt. Strax innan lägenheten såldes till en av mäklare X förmedlad kund gjorde han muntligen anspråk på högre provision. De valde då att genomföra försäljningen till den av mäklare X förmedlade kunden på egen hand.

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört bland annat följande.

Något skriftligt förmedlingsuppdrag för denna försäljning har inte upprättats. Säljarna uppgav från början att förutsättningarna för försäljningen var att de avsåg att anlita två till tre mäklare som parallellt skulle marknadsföra lägenheten. Ingen av dessa mäklare fick gå ut på nätet utan endast leta kunder i befintliga spekulantregister. Den av dessa tre mäklare som först presenterade en köpare som var villig att köpa blev berättigad till provision. Det viktigaste med ett förmedlingsuppdrag är givetvis att uppdragsgivaren skall vara medveten om villkoren och kostnaden för förmedlingsarbetet. Att erhålla ett förmedlingsavtal med ensamrätt var inte

2010-05-26:5

möjligt i detta fall. Säljarna poängterade att de inte var villiga att skriva ett förmedlingsuppdrag. Han var tydlig med att med säljarna gå igenom hur han arbetar och gav dem möjlighet att välja mellan två olika slags provision. Kunden valde en provision om 1,4 % av köpeskillingen inklusive moms. Därefter skrev han en offert där hans förslag till provision klart framgick. När säljarna därefter ringde och gav klartecken till att han kunde påbörja uppdraget tolkade han det som att de hade förstått och accepterat villkoren. Någon muntlig överenskommelse om en provision på 40 000 kr har inte träffats mellan honom och säljarna.

Det är korrekt att han inte haft säljarnas tillstånd till att dela ut "efterlappar". Han har svårt att förstå att säljarna känner sig kränkta av dessa. Det kan knappast ha undgått någon i föreningen att lägenheten var till salu. Vilka som köpt och sålt i föreningen redovisas i föreningens verksamhetsberättelse. Han har även svårt att förstå att han skulle ha brutit mot personuppgiftslagen, marknadsföringslagen och lagen om namn och bild i reklam. Han tolkar sitt uppdrag som fastighetsmäklare på sätt att han via olika kanaler, på ett så brett sätt som möjligt, är skyldig att sprida information om att lägenheten är till salu. Säljarna ansåg det vara acceptabelt att lägenheten annonserades ut på nätet under lång tid med bilder men anser sig samtidigt lida skada av att två av dessa bilder visats för deras grannar. Han anser att det gentemot säljarnas grannar är rimligt att förutom att informera om de förestående visningarna även informera om resultatet av desamma. Sådan marknadsföring och informationsspridning är vedertagen i mäklarbranschen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Uppdragsavtalet

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Bestämmelsen är tvingande i konsumentförhållanden. Med skriftlighetskravet uppnås bl.a. att uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren klargör att avtal verkligen har träffats samt uppdragsavtalets närmare innehåll. Det skapar ordning och reda och ger båda parterna bättre förutsättningar att förstå vilka villkor som gäller för uppdragets utförande. Bevisproblem motverkas liksom risken för framtida tvister mellan parterna (se prop. 1994:95:14 sid 38).

Av utredningen framgår att mäklare X muntligen åtagit sig ett förmedlingsuppdrag från säljare som är konsumenter. Det förhållandet att han var en av flera mäklare som erhöll motsvarande uppdrag innebär att han haft förmedlingsuppdraget utan ensamrätt. Att så varit fallet medför emellertid inte att fastighetsmäklarlagens krav på skriftlighet får frångås. I förevarande fall har mäklare X uppgett att något skriftligt uppdragsavtal inte upprättats. Hans försummelse i detta hänseende medför att han brutit mot en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Mäklare Xs agerande är inte att betrakta som ringa utan motiverar en varning.

Reklambladet ("efterlappar")

Enligt 1 § lag (1978:800) om namn och bild i reklam får en näringsidkare vid marknadsföring av vara, tjänst eller annan nytting inte använda framställning i vilken annans namn eller bild utnyttjas utan dennes samtycke. Att inte infordra samtycke (lämpligen skriftligt) från både köpare och säljare om uppgifter om dem skall användas vid marknadsföring av den egna mäklartjänsten är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed. Mäklare X har inte inhämtat samtycke från säljarna före utdelandet av efterlappar som marknadsför den egna mäklar-

2010-05-26:5

tjänsten. Detta står i strid med de bestämmelser som anges ovan och medför att mäklare X skall varnas för sitt agerande. Förseelsen är inte att anse som ringa (se 2008-12-17:8 i FMN:s årsbok för 2008).

Övrigt

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra provisionstvister.

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

Påföljd

Mäklare X skall varnas dels för att han inte upprättat ett skriftligt uppdragsavtal med säljarna i den aktuella förmedlingen, dels för att han inte inhämtat säljarnas samtycke innan uppgifter om dem använts vid marknadsföring av den egna mäklartjänsten i samband med utdelandet av så kallade "efterlappar".

2010-05-26:6

2010-05-26:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om felaktiga uppgifter i objektsbeskrivning om kostnader för hushållsel och kabel-TV

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Allmänna reklamationsnämnden har i beslut den 16 juli 2009 rekommenderat mäklare X att betala 30 000 kr till köparen av en bostadsrättslägenhet. Av beslutet framgår att det i objektsbeskrivningen för lägenheten felaktigt angivits att hushållsel och kabel-TV skulle ingå i månadsavgiften (som var noll kr) fastän så inte var fallet.

Av Allmänna reklamationsnämndens beslut framgår bland annat följande.

I förevarande fall är det ostridigt att den av mäklare X upprättade objektsbeskrivningen innehåller en felaktig uppgift ifråga om kostnaden för hushållsel. När det gäller kostnaden för kabel-TV har mäklare X inte bemött påståendet om att objektsbeskrivningen innehåller en felaktig uppgift och nämnden utgår därför från att det förekommit ett fel även i det avseendet. När det gäller den felaktiga uppgiften om kostnad för kabel-TV har mäklare X överhuvudtaget inte presenterat någon utredning eller argumentation som skulle kunna frita honom från ansvar för felaktigheten. I den delen utgår därför nämnden från att det förekommit en sådan oaktsamhet på hans sida som i och för sig kan föranleda skadeståndsskyldighet.

När det gäller den felaktiga uppgiften om kostnad för hushållsel finns det inte något stöd för att den skulle härröra direkt från säljaren. Mäklare X har dock invänt att en mäklarassistent skulle ha kontrollerat uppgiften och fått den bekräftad av föreningens ordförande. Mot mäklarassistentens uppgift om sådan kontroll står emellertid en uppgift från ordföranden själv; enligt den uppgiften har någon information om att kostnaden för hushållsel skulle ingå i månadsavgiften inte lämnats.

Det ankommer på mäklare X att bevisa att den felaktiga uppgiften härrör från säljaren eller föreningen. Genom att t.ex. begära ett skriftligt svar på den förfrågan som han sagt sig ha gjort hos föreningens ordförande så skulle han ha kunnat säkra bevisning till stöd för sitt påstående. I brist på utredning av nu berört slag finner nämnden dock att han inte kan ha anses fullgjort sin bevisbörda. Detta innebär att mäklare X har att svara även för den skada som den felaktiga uppgiften angående kostnaden för hushållsel har medfört.

Mäklaren

Mäklare X har genom ombud anfört bland annat följande.

Allmänna reklamationsnämndens beslut var oerhört oväntat med tanke på att anmälaren hos Allmänna reklamationsnämnden inte yrkat på någon ersättning för kostnader för kabel-TV. Till detta kommer att Allmänna reklamationsnämnden anser att mäklare X skall kunna bevisa att en uppgift kommer från föreningens ordförande. Detta medför att mäklare X får en bevisbörda som inte har lagligt stöd. Regeringsrätten har uttalat att omständigheter som är grave- rande för en mäklare kan läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa omständ- ligheter kan slås fast otvetydigt (se RÅ 1996 ref. 83). Självfallet borde detta gälla även för Allmänna reklamationsnämnden. Om en fastighetsmäklare åläggs att kunna skriftligt bevisa uppgifter från en bostadsrättsförening måste det samtidigt vara föreningens skyldighet att besvara mäklarens frågor skriftligt. I det här fallet önskade föreningens ordförande besvara frågorna muntligt per telefon.

2010-05-26:6

Övrigt

I objektsbeskrivningen anges bland annat följande. *Föreningen är oäkta. I avgiften ingår, värme, vatten, el och kabel-tv (basutbud).*

I ett i ARN-ärendet ingivet intyg från bostadsrättsföreningens ordförande daterat den 6 april 2008 anges bland annat följande.

Undertecknad valdes till ordförande i föreningen vid en extra stämma i februari 2005. I april 2005 köpte föreningen fastigheten. Sedan dess har försäljning av bostadsrättslägenhet skett vid 11 tillfällen. Härvid har jag som representant för föreningen kontaktats av mäklarfirmorna för att beskriva tillståndet inom föreningen. – Samtliga övriga försäljningar har genomförts utan besvär.

Denna gång kontaktades jag av en "assistent" i mäklarfirmorna och som vanligt svarade jag (denna gång muntligen) på ett antal frågor. Jag bor i fastigheten och vet mycket väl vad som gäller, bl.a. avseende t.ex. kostnader för egen elförbrukning. Att jag här skulle ha svarat fel eller vilseledande faller på sin egen orimlighet. Ett bestämt nej alltså, till att jag skulle ha påstått att elkostnaden skulle ingå i föreningens åtaganden.

I en skrivelse till Allmänna reklamationsnämnden den 8 januari 2009 har mäklare Xs assistent anfört följande.

Jag, fastighetsmäklare (assistent) NN motsätter mig ordföranden NN:s ord att han ej skulle ha gett uppgifter om att el ingick i avgiften. Jag fick uppgifter om att "allt" (värme, vatten, el) skulle ingå i avgiften. Då det är ovanligt att el ingår dubbelkollade jag uppgiften en extra gång under samma samtal.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köparen och säljaren de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. 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 i 16 § fastighetsmäklarlagen har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Enligt förarbetena har fastighetsmäklaren en allmän upplysningsskyldighet som innebär att mäklaren måste informera köpare eller säljare om vad han själv vet som är av betydelse i det aktuella fallet. Detta innebär att mäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han har fått av den ena kontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av sådana uppgifter innan han vidarebefordrar dem.

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten, en så kallad objektsbeskrivning. Beskrivningen skall innehålla vissa obligatoriska uppgifter. Uppgifter om huruvida el och kabel-TV ingår i månadsavgiften är inte obligatoriska. Om uppgifterna ändå tas med skall de vara med verkligheten överensstämmande. Mäklare X har uppgett att en mäklarassistent från ordföranden inhämtat uppgift om att el ingick i månadsavgiften och detta har också skriftligen intygats av henne.

2010-05-26:6

Vad avser uppgiften om kabel-TV (basutbud) synes även den antecknats av mäklarassistenten vid samtalet med föreningens ordförande.

Föreningens ordförande har visserligen i ett eget intyg uppgivit att han inte uttalat sig om elen på sätt som påstås av mäklaren men med beaktande av att en disciplinär åtgärd endast kan beslutas om det är otvetydigt fastställt att mäklaren har åsidosatt god fastighetsmäklarsed, finner Fastighetsmäklarnämnden inte att det mot mäklare Xs bestridande är utrett att han åsidosatt sin kontrollskyldighet vad avser uppgifter om kostnader för el och kabel-TV. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2010-05-26:7

2010-05-26:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares skyldighet att lämna information om bostadsrättsförenings renoveringsplaner för fastighet m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har gjort gällande att mäklare X inte informerat köparen av en bostadsrätt om nära förestående och omfattande renoveringsarbeten på fastigheten. Kritik har även framförts mot mäklare X för att han i objektsbeskrivningen angivit felaktig uppgift om lägenhetens andelstal samt felaktig uppgift om förekomst av källarförråd.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak anfört följande. Mäklare X redovisade i objektsbeskrivningen bostadsrättens andelstal till 0,6175% samt angav uppgift om att det "finns både källarförråd och vindsförråd till lägenheten." Vid lägenhetsvisningen bad den blivande köparen att få besiktiga såväl källarförråd som vindsförråd. Den vid visningen närvarande mäklarkollegan till mäklare X uppgav att det inte var möjligt på grund av det stora antalet spekulanter samt avsaknad av nycklar och hänvisade till mäklare X för senare visning av dessa utrymmen. Senare framkom att bostadsrätten saknade källarförråd. I samband med visningen av lägenheten efterfrågade den blivande köparen huruvida någon större renovering av fastigheten var aktuell, varvid hon fick svaret att så inte var fallet. Efter överlåtelseavtalets undertecknande den 25 februari 2009 visade det sig att omfattande renoveringsarbeten på fastigheten sedan länge var planerade till avsevärda kostnader. Vid en extra stämma fattade samtliga medlemmar i föreningen, däribland säljarna, beslut om att renovera fastigheten till ett belopp om sammanlagt 15 miljoner kronor. Föreningens medlemmar skulle tillskjuta ett belopp om 7,5 miljoner kronor kontant, resterande 7,5 miljoner skulle upplånas av föreningen, utan köparens kännedom därom och utan att denne informerats. Det visade sig att det i objektsbeskrivningen angivna andelstalet om 0,6175% inte överensstämde med verkligheten utan rätteligen uppgick till det dubbla, 1,235%, med påföljd att renoveringsarbetena skulle komma att belasta köparen intill ett belopp om sammanlagt 185 250 kr. Vid ett möte med köparen den 29 juli 2009 vitsordade mäklare X såväl det faktumet att något källarförråd inte fanns som att han haft kännedom om trapphus- tak och fasadrenovering inför försäljningen. Mäklare X uppgav att han på köparens direkta fråga tidigare anfört att en renovering inte var aktuell under återopande av att han inte kände till omfattningen samt att detta inte skulle påverka köparen och boende i huset. Mäklare X vitsordade också att han i objektsbeskrivningen redovisat ett andelstal som endast utgjorde hälften av det verkliga.

Anmälaren har den 8 april 2010 kompletterat anmälan med ett upprättat protokoll vid sammanträffandet den 29 juli 2009 mellan mäklare X, köparen och dennas sambo. Protokollet är signerat av samtliga mötesdeltagare. I protokollet anges de frågor som den blivande köparen ställt och mäklare Xs kommentarer. Fastighetsmäklarnämnden noterar att i protokollet anges att köparen givits ett nekande svar på frågan om det föreligger några större renoveringar av

2010-05-26:7

fastigheten. Mäklare X har kommenterat detta bland annat med att han hade information om renovering av trapphus, tak och fasad men att han trodde att det inte skulle påverka köparen.

Handlingar i ärendet

I objektsbeskrivningen som fogats till anmälan anges lägenhetens andelstal till 0,6175 % samt uppgift om att det finns både vinds- och källarförråd till lägenheten.

Mäklaren

Mäklare X har via ombud anfört bland annat följande. Han bestrider att anmälarerna ställt en fråga om planerade renoveringar av fastigheten. Den mäklare som höll i den aktuella visningen, vilket inte var mäklare X, hade noga antecknat vilka uppgifter föreningen lämnat bland annat gällande planerade renoveringar. Dessa uppgifter lämnade mäklaren till alla spekulanter som hade frågor om detta. Om anmälarerna hade frågat om kommande renoveringar hade denne fått svaret att det fanns planer på att renovera fasaden men att föreningen uppgivit att detta inte skulle drabba medlemmarna ekonomiskt. Den uppgift mäklare X hade tillgång till och som han inte hade någon anledning att betvivla var att föreningen förvisso hade planer på att renovera fasaden men att det inte skulle drabba medlemmarna ekonomiskt. Denna uppgift bedömde han inte vara av sådan art att den var av betydelse för köpare. – Angående felaktig uppgift om förråd informerade säljaren honom inför förmedlingen av bostadsrätten om att lägenheten hade två förråd och var förråden var belägna. Denna uppgift fördes in i objektsbeskrivningen och lämnades även muntligen till spekulanter. Det förelåg ingen omständighet som gav honom anledning att misstänka att uppgiften var felaktig och således bär han inget ansvar för dess riktighet. Han ställer sig frågande till anmälarernas påstående om att anmälarerna efter kontraktsskrivning skulle ha framfört upprepade önskemål om att få se förråden. Såvitt han kommer ihåg framfördes endast ett önskemål från anmälarerna om att få se förråden, denna önskan vidarebefordrades till säljarna som i sin tur uppgav att de inte ville släppa in anmälarerna innan tillträdet. Denna information lämnade han till anmälarerna.

– Det är riktigt att ett felaktigt andelstal angavs för bostadsrätten. Anledningen till detta var att han misstolkade föreningens så kallade mäklarbild. I mäklarbilderna upprepades samma andelstal två gånger. Han utgick ifrån att det var fråga om en felaktig beskrivning från föreningens sida eftersom andelstal aldrig redovisas på annat sätt än lägenhet för lägenhet. I efterhand framkom att just denna förening redovisade andelstalet genom att dela upp det på respektive innehavare av bostadsrätten. – Vad gäller protokollet från sammanträdet med anmälarerna den 29 juli 2009 signerade mäklare X att han tagit del av en handling som anmälarerna sammanställt, han vitsordade dock inte innehållet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Upplysningsplikt

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, vilket stöder vad som antecknats i protokollet den 29 juli 2009, vitsordat att han innan överlåtelsen haft tillgång till uppgift om föreningens planer på att reno-

2010-05-26:7

vera fastighetens fasad, men att föreningen uppgivit att detta inte skulle drabba medlemmarna ekonomiskt. Han bedömde uppgiften inte vara av sådan art att den var av betydelse för köpare. Enligt förarbetena till fastighetsmäklarlagen omfattar mäklarens upplysningsskyldighet sådana uppgifter som kan antas få betydelse i ett kommande avtalsförhållande mellan parterna. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening är uppgifter om renoveringsplaner för en fastighet sådan information som typiskt sett kan antas vara av betydelse för en köpare, oavsett föreningens, säljarens eller mäklarens subjektiva uppfattning om planerna. (Se RegR dom den 4 oktober 2006 mål nr 3810-04). De ifrågakvarande uppgifterna är av sådan art att de faller direkt under upplysningsskyldigheten i 16 § fastighetsmäklarlagen. Med beaktande härav finner Fastighetsmäklarnämnden att det ålegat mäklare X att informera anmälaren om att föreningen hade planer på att renovera fastigheten. Genom att underlåta detta har mäklare X brutit i sin upplysningsskyldighet på ett sätt som strider mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar en varning.

Uppgift om andelstal i objektsbeskrivning

Enligt 18 § första stycket fastighetsmäklarlagen skall, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper för enskilt bruk, fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som har angetts i 17 § samt uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att uppgiften om andelstal inte är en obligatorisk uppgift enligt 18 § fastighetsmäklarlagen. Men om en sådan ändå anges i objektsbeskrivningen är det viktigt att den är tydlig och överensstämmande med verkligheten. Uppgift om andelstal får anses vara en synnerligen viktig uppgift vid köp av en bostadsrätt då andelstalet dels utvisar hur stor andel i föreningen bostadsrätten utgör, dels styr lägenhetens månadsavgift. I ärendet är klarlagt att det i objektsbeskrivningen för den aktuella bostadsrätten angetts en felaktig uppgift om andelstal. Mäklare Xs uppgift om att han misstolkat föreningens uppgift om andelstal förändrar inte Fastighetsmäklarnämndens bedömning att mäklare X genom att tillhandahålla köparen en felaktig uppgift har åsidosatt vad som ålegat honom enligt god fastighetsmäklarsed. Förseelsen är inte att bedöma som ringa. Förseelsen motiverar en varning.

Uppgift om källar- och vindsförråd

Mäklaren har ingen egen undersökningsplikt utan skall kunna förlita sig på de uppgifter han eller hon får från säljaren. Endast i sådana situationer då mäklaren har anledning att ifrågasätta erhållna uppgifter skall mäklaren meddela köparen detta som då har möjlighet att kontrollera uppgifterna. Uppgifterna beträffande källar- och vindsförråd har mäklare X erhållit från säljaren och inte haft anledning att betvivla. Anledning till kritik mot mäklare X i denna del föreligger inte enligt Fastighetsmäklarnämnden.

Påföljd

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att dels inte vidarebefordra uppgift till köparen som han måste ha insett vara av betydelse för denne, dels ange ett felaktigt andelstal i objektsbeskrivningen. För detta skall mäklare X meddelas varning.

2010-05-26:8

2010-05-26:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformning av besiktningvillkor samt 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 december 2007 avseende fastighetsmäklaren X. Av beslutet framgår att Skatteverket till beskattning tagit upp sammanlagt 147 500 kr i oredovisade provisionsintäkter avseende taxeringsåren 2005 och 2006 samt i anledning av detta beslutat om höjning av mervärdesskatt med 29 500 kr och arbetsgivaravgifter med 48 070 kr. Vidare har skattetillägg påförts. Mäklare X var ägare och företagsledare i det bolag där revisionen företogs.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har av Fastighetsmäklarnämnden förelagts att yttra sig över uppgifterna i Skatteverkets beslut. Han har i huvudsak uppgivit följande.

Under den aktuella tiden hade han gått in i kedjan mäklarföretaget A, vilket medförde stora omställningar, nya rutiner och nya datorprogram. De hade under denna tid även ett datorhaveri där de tappade all dokumentation om fastigheterna som på nytt fick läggas in. Objekten som förmedlades under åren 2005 och 2006 där problem uppstod var två krångelobjekt. Säljarna behövde pengar därför väntade han med att reglera arvodet tills tillträdesdagen. Detta handhavande var annorlunda än deras vanliga rutiner. Objektmapparna arkiverades direkt efter tillträdet utan att han, som vanligt, kontrollerade allt i samband med utbetalning av handpenningen när villkoren var uppfyllda. Under åren 2003/2004 hade han en anställd som inte lämnade in verifikationerna för några objekt och därmed blev dessa ej bokförda. Pengarna för arvodet var däremot insatta på mäklarföretagets konto men blev stående oredovisade på kontot. Han anlätade en redovisningsbyrå som skötte all bokföring månadsvis och som han trodde skulle borga för att allt redovisades korrekt. Han har arbetat som mäklare under tjugo år utan tidigare problem. Han vill påpeka att han har god ekonomi och ingen anledning att undanhålla ett förhållandevis litet belopp för beskattning. Han vill även påpeka att det inte blev någon åtgärd från Ekobrottsmyndigheten. Han erhöll också rejäla skattetillägg.

Utvidgad granskning

Fastighetsmäklarnämnden har i anledning av Skatteverkets anmälan funnit skäl föreligga för en utvidgad granskning av mäklare Xs verksamhet. Nämnden har begärt in kopior av uppdragsavtal och köpekontrakt i tre förmedlingsuppdrag som mäklare X genomfört under tiden den 1 april 2007 – 31 mars 2008. I samtliga tre förmedlingsuppdrag återfinns i respektive överlåtelseavtal en besiktningssklausul med i huvudsak samma lydelse.

§ 12 Särskild besiktning

Köparen har rätt att, på egen bekostnad, låta besiktiga fastigheten. Om besiktningsmannen anmärker på allvarliga fukt-/mögelkador, konstruktions- material- eller utförandefel, utöver vad som angivits i bilaga till detta kontrakt, med av fackman beräknade åtgärdskostnader som sammanlagt överstiger 25 000 kr – har köparen rätt att frånträda köpet. Återgår köpet ska köparen omgående få tillbaka betald handpenning och

2010-05-26:8

ingen av parterna har rätt till skadestånd av andra parten. Besiktning skall ske snarast och begäran om köpets återgång skall ske senast den 25 maj 2007.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i huvudsak anfört följande angående besiktningssklausulens utformning.

Vid en eventuell återgångssituation skall begäran om köpets återgång vara säljaren till handa senast ett visst datum. Om detta görs muntligen eller skriftligen, till säljare eller mäklare har ingen betydelse för begäran. Det som har betydelse är om säljaren accepterar begäran om köpets återgång på de angivna villkoren eller ej. Om ej måste skälen styrkas av en fackman. Ångerrätt hör inte hemma i tecknande av ett kontrakt då parterna bör veta vad de ger sig in i och det i jordabalken regleras vad som gäller vid avvikande skick och/eller fel i fastighet. Han anser inte att villkoret blir mindre tolkningsbart för att det begärs skriftligt vid ett visst datum eller vid ett visst klockslag. Då läggs större fokus på varför det är så reglerat med följd att textinnehållet måste utvecklas ytterligare. Parterna informerades om att köparen skall undersöka fastigheten. Vid upptäckt av fel eller brister överstigande den angivna summan kan köpet frånträdas utan skadestånd. Begäran om återgång kan lämnas till säljaren eller till mäklaren inom angiven tid. De ställer inte högre krav på parterna än de klarar av att hantera i samband med en så stor affär. Dessutom går de noga igenom kontraktet vid varje tillfälle så att inga frågor kvarstår efter undertecknande. Samtidigt träffas båda parterna och innehållet i kontraktet diskuteras så att parterna enas om tider och förutsättningar med mäklarens vägledning.

Gällande deras formulering av besiktningssklausul tycker parterna att den är lätt att förstå och det uppstår mycket sällan tvister som inte hade uppstått ändå. Vid de fall det har uppstått oenigheter har mäklaren hittat en lösning som gynnar båda parterna. Ofta tror köparen att de kan ångra sig utan skäl och säljaren tror att köparen inte kan dra sig ur för vissa fel i fastigheten som framkommit på besiktningen. När besiktningen skall ske finns ingen kännedom om vid kontraktstillfället. Det finns då inte heller alltid ett beslut från köparen om att de skall anlita en besiktningssman eller på annat sätt utföra besiktningen. De informeras om att tiden för att utföra besiktning och besluta om köpet skall fullföljas eller återgång skall begäras är fastställd. I övrigt råder inte mäklaren över när och hur köparen utför detta. I tidigare fall när senaste datum för besiktning angivits har köparen dragit ut på beställningen och tiden för besiktning blivit knapp eller inte hunnits med.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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. Bestämmelsen har i huvudsak överförts oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredställa båda parter. Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att återgångsvillkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår.

I den aktuella klausulen finns inte några anvisningar för köparen om hur och till vem en eventuell begäran om återgång skall lämnas. Mäklare X har gjort gällande att det saknat betydelse om ett sådant meddelande från köparen görs muntligt eller skriftligt till säljaren eller till

2010-05-26:8

mäklaren. Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut framhållit vikten av att fastighetsmäklaren verkar för att återgångsvillkor innehåller anvisningar om vad köparen skall göra om denne vill återropa villkoret och begära återgång av köpet. Om parterna kommit överens om att en begäran om återgång skall framföras till mäklaren eller mäklarföretaget bör mäklaren se till att man även kommer överens om att ett sådant meddelande skall vara skriftligt. Detta för att det inte skall finnas utrymme för missförstånd eller oklarheter. Mäklarens opartiska ställning skall inte kunna ifrågasättas i samband med att han tar emot och vidarebefordrar meddelandet (jämför 2003-09-24:8 i FMNs årsbok för 2003, 2009-04-22:6 i FMNs årsbok för 2009 och 2008-12-17:6 i FMNs årsbok för 2008).

Mäklare X kan inte undgå kritik för att han underlåtit att dokumentera parternas överenskommelser beträffande anvisningar för köparens begäran om återgång och för att han inte verkat för att en sådan begäran skulle vara skriftlig – i synnerhet med hänsyn till att han själv kunde vara mottagare av meddelandet. Med nu gjorda påpekanden kan ärendet avskrivas i denna del.

Skatterevisionen

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

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

Mäklare X har i sitt yttrande vidgått att han under revisionsperioden underlåtit att bokföra provisionsintäkter för inkomståren 2004 och 2005 och givit förklaring härtill. Förseelserna är allvarliga då de är direkt hänförliga till hans mäklarverksamhet, varför hans lämplighet som fastighetsmäklare i och för sig skulle kunna ifrågasättas. Med beaktande av att de begångna felen ligger en tid tillbaka i tiden, att mäklare X reglerat samtliga påförda skatter och skatte-tillägg, att mäklarföretaget överlåtit till annan ägare samt att granskningen som Fastighetsmäklarnämnden företagit inte givit anledning till någon påföljd finner nämnden att ärendet kan avskrivas även i denna del.

2010-05-26:9

2010-05-26:9

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har bland annat ifrågasatt huruvida mäklare X uppträtt som en opartisk mellanman.

Anmälan

Anmälaren har uppgivit bland annat följande.

I samband med att mäklare X fick i uppdrag att förmedla deras hus värderade mäklare X fastigheten och rekommenderade att fastigheten skulle besiktigas. Han genomförde två visningar och redovisade, efter budgivning, ett högsta bud. Eftersom budgivningen inte korresponderade med det förväntade utfallet frågade de mäklare X om de inte skulle avbryta och sätta ut fastigheten vid ett senare tillfälle. Mäklare X avrådde bestämt från att göra så med hänvisning till att marknaden skulle reagera mycket negativt om fastigheten bjöds ut igen efter en kortare tid. Han medgav dessutom att han kanske gjort en felaktig värdering av fastigheten. Spekulanterna hade haft synpunkter på att fastigheten låg i anslutning till en backe och att det låg en verkstad nedanför backen.

I samband med att bara en budgivare återstod ansåg mäklare X att det var angeläget att skriva avtal med denne. Eftersom vi hyste tilltro till honom accepterade vi att sälja. Till vår förvåning bjöds fastigheten ånyo ut under augusti samma år. Även denna gång hade mäklare X engagerats som mäklare. Fastigheten såldes till ett väsentligen högre pris vilket motsvarade vad mäklare X förutskickade i samband att fastigheten skulle säljas för deras räkning.

Det framgick även att mäklare X redan innan försäljningen av fastigheten mottagit ett antal större försäljningsuppdrag för köparens räkning, vilket mot bakgrund av de olika försäljningsutfallen vid de nära varandra följande försäljningarna får anses kraftigt minska tilltron till mäklare Xs opartiskhet i förhållande till mig som uppdragsgivare.

Mäklaren

Mäklare X har via sitt ombud i yttrande anfört bland annat följande. Det som antyds i anmälan är väl att han skulle ha agerat i maskopi med köparen på så sätt att han undanhållit andra spekulanter och styrt försäljningen till köparen för ett underpris. Detta är i så fall felaktigt. Den aktuella affären var första gången han kom i kontakt med köparen och de hade inte några som helst förbindelser med varandra, vare sig personliga eller ekonomiska. Anledningen att köparen valde att sälja fastigheten vidare var att hans dotter, som aviserat att hon skulle flytta till S, hade skrinlagt sina planer eftersom hon hade hittat en ny kärlek i G.

Att priset ökade mellan den första och den andra försäljningen är inget märkligt. Dels steg fastighetspriserna under den aktuella tidsperioden, dels kan två försäljningar som ligger nära i

2010-05-26:9

tiden slå helt olika. Det räcker med att det dyker upp två spekulanter som båda bespetsat sig på att få köpa. I förevarande fall fanns det två budgivare kvar på slutet som bjöd över varandra ett tiotal gånger. Bostaden var dessutom professionellt stylad inför försäljningen.

Det är inte korrekt att han värderade fastigheten till det belopp som anges i anmälan. Däremot hade han i diskussionerna nämnt den nivån om man hittade rätt köpare.

Handlingar i ärendet

Av § 12 i köpekontraktet, daterat den 25 maj 2007, framgår följande.

Köparen har tagit del av befintligt besiktningsprotokoll från företaget A. Köparen äger rätt att göra en köpargenomgång per telefon alternativt på plats med företaget A.

Köpargenomgången får ej utvisa att fastigheten är behäftad med fel och brister utöver vad som angivits i bifogade handlingar. Skulle så ske har köparen rätt att frånträda köpet varvid erlagd handpenning återbetalas till köparen.

Detta villkor gäller endast under förutsättning att köparen lämnar skriftlig begäran om återgång, med bilaga upprättad av besiktningsmannen som redovisar de fel som åberopas, senast den 2007-06-04 till säljaren med, kopia till handläggande fastighetsmäklare.

Särskilt förelagd att yttra sig om klausulens utformning har mäklare X anfört följande.

När fastigheten är förbesiktigad finns det anledning att begränsa köparens rätt till återgång så att den inte missbrukas – man bör alltså inte ha en öppen klausul i sådana situationer.

Syftet med klausulen är att köparen skall kunna göra en ytterligare undersökning, en s.k. köpargenomgång, med besiktningsmannen. Denna undersökning kan, beroende på köparens eget önskemål, antingen göras per telefon eller fysiskt på fastigheten. Om den görs på fastigheten, vilket han rekommenderar, har köparen möjlighet att göra alla de undersökningar han själv önskar, inklusive sådant som besiktningsmannen inte har i uppdrag att undersöka, exempelvis el, eldstäder och VVS. Därvid kan ytterligare fel upptäckas, vilka kan leda till återgång av köpet. Den aktuella klausulen används dock inte när besiktningsmannen har förordat fortsatt teknisk utredning. I sådana fall rekommenderar han en klausul där köparen får möjlighet att med sakkunnig hjälp undersöka det misstänkta felet och göra de eventuella ingrepp i fastigheten som krävs.

Klausulen kan inte tolkas som att det endast är genomgången av själva besiktningsprotokollet som skall medföra att nya fel upptäcks.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Återgångsvillkor

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.

Av 19 § samma lag framgår att fastighetsmäklaren skall 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.

2010-05-26:9

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

Den i ärendet aktuella fastigheten var förbesiktigad av säljaren. Köparen ägde därför enligt kontraktet rätt att göra en s.k. köpargenomgång med besiktningsmannen. Syftet med en sådan genomgång, som enligt villkoret kan göras per telefon eller på plats torde vara att säkerställa att köparen uppfattat innehållet i besiktningsutlåtandet på rätt sätt. Enligt klausulen får köpargenomgången ”ej utvisa att fastigheten är behäftad med fel och brister utöver vad som angivits i bifogade handlingar”. Villkoret innebär således att köparens rätt att erhålla återgång är begränsad till fel och brister som inte nedtecknats i besiktningsprotokollet.

Mäklare X har anfört att syftet med klausulen är att köparen skall kunna göra en ytterligare undersökning, en s.k. köpargenomgång, med besiktningsmannen. Denna undersökning kan, beroende på köparens eget önskemål, antingen göras per telefon eller fysiskt på fastigheten. Om den görs på fastigheten, vilket han rekommenderar, har köparen möjlighet att göra alla de undersökningar han själv önskar, inklusive sådant som besiktningsmannen inte har i uppdrag att undersöka, exempelvis el, eldstäder och VVS. Därvid kan ytterligare fel upptäckas, vilka kan leda till återgång av köpet. Enligt Fastighetsmäklarnämnden kan syftet med klausulen inte vara annat än att köpargenomgången säkerställer att köparen uppfattat innehållet i besiktningsutlåtandet på rätt sätt. Någon ytterligare rätt till undersökning framgår inte av klausulen och torde inte heller vara åsyftad eftersom det handlar om genomgång av besiktningsprotokoll per telefon alternativt på plats. En genomgång av befintligt utlåtande kan således inte heller leda till att ytterligare fel och brister upptäcks.

Dessutom kan noteras att begäran om återgång skall vara skriftlig med bilaga upprättad av besiktningsmannen som redovisar de fel som åberopas. Fastighetsmäklarnämnden finner det osannolikt att besiktningsmannen skulle upprätta en bilaga som redovisar fel och brister i fastigheten som inte omfattas av dennes ursprungliga uppdrag. Köparen kan därmed även på formell grund vara förhindrad att begära återgång enligt klausulen.

Det strider mot god fastighetsmäklarsed att utforma besiktningsklausuler och andra återgångsvillkor som i praktiken inte, eller i vart fall inte utan svårigheter, kan åberopas av köparen. Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X medverkat till ett i flera avseenden oklart återgångsvillkor. Förseelsen är varningsgrundande.

Övrigt

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

2010-05-26:10

2010-05-26:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); 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 har uppgivit att mäklare X använder sig av s.k. lockpriser i marknadsföringen av de objekt han har i uppdrag att förmedla. I anledning av anmälan förelades mäklare X att till nämnden inge en förteckning över hans tio senast slutförda förmedlingar. Mäklare X har inkommit med sådan förteckning.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och lämnat redovisning av de omständigheter och ställningstaganden som legat till grund för bedömningen av de utgångspriser han angett i marknadsföringen i de aktuella förmedlingarna. Han har hänvisat till bland annat prisstatistik, läge och objektens fysiska skick.

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 mäklaren en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objektet. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på objekten som väsentligen 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 tio förmedlade objekten har i två fall skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling uppgått till mer än 30 procent men mindre än 40 procent. I tre fall var skillnaden mellan 20 och 30 procent. I fem fall understeg skillnaden 20 procent.

Vid bedömningen av en mäklares agerande får endast omständigheter som otvetydigt kan slås fast ligga till grund för disciplinär påföljd. Mot bakgrund mäklare Xs uppgifter finner nämnden 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.

2010-06-23:1

2010-06-23:1**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om besiktningssklausul****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Två personer förvärvade en fastighet som förmedlades av mäklare X. Köparna begärde återgång av förvärvet som kom att accepteras av säljarna. Förvärvarna av fastigheten har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklare X. I anmälan görs främst gällande att mäklare X inte har agerat som neutral mellanman exempelvis när frågan om köpets återgång aktualiserades.

Anmälarna

Anmälarna har bland annat anfört: De bad mäklare X att utforma köpekontraktet på sätt som gav dem möjlighet att avbryta kontraktet om kostnaden för reparation blev för stor. Vid kontraktskrivning den 27 oktober 2009 läste mäklare X igenom kontraktet. Den 29 oktober besiktigades huset av en besiktningsman som hade rekommenderats av mäklare X. Vid besiktningen fick de av besiktningsmannen fortlöpande besked om fel som denne upptäckte. Besiktningsmannen lovade ett protokoll till den 3 eller den 4 november. De visste inte vad felen skulle kosta att åtgärda men de kunde acceptera det datum mäklare X ville, nämligen den 2 november för begäran om återgång. I samband med en diskussion om prisnedsättning uppgav de att köpet skulle återgå. Den 31 oktober var de på ett möte med säljarna och mäklare X. De överlämnade en skriftlig begäran om återgång enligt föreskrifterna i köpekontraktet. Mäklare X tyckte att de inte kunde begära återgång eftersom det inte fanns något besiktningssklausul. Säljarna accepterade inte deras begäran om återgång. De blev senare kontaktade av säljarna som uppgav att de hade hittat en annan köpare och att säljarna därför accepterade deras begäran.

Mäklaren

Mäklaren har bland annat anfört: Köparna fick en förhandsvisning och det blev en mycket grundlig genomgång av huset. Ett köpekontrakt undertecknades av parterna. Det träffades en överenskommelse att den 2 november 2009 skulle vara sista dag för att begära återgång. En besiktningsman var redan bokad. Dagen efter kontraktskrivningen meddelade hon ena köparen att datumet inte blivit inskrivet i köpekontraktet och de var överens om att dagen för begäran om återgång kunde skrivas in i kontraktet på besiktningdagen. Den 29 oktober ägde besiktningen rum. Hon var inte närvarande under själva besiktningen. Efter besiktningen samlades besiktningsmannen tillsammans med parterna och hon själv. Hon frågade besiktningsmannen när protokollet kunde bli klart och fick till svar att det inte skulle vara klart förrän efter en vecka. Besiktningsmannen uppgav också att denne inte skulle skriva något i protokollet som han inte redan hade sagt. Parterna bestämde att köpet skulle gälla. Hon fick senare veta att köparna ville pruta 200 000 kr. Samtalet ledde till att hon höll ett möte med parterna. Vid mötet begärde köparna återgång av köpet. Med anledning av köparnas begäran bad säljarna henne att kontakta den andra budgivaren. Eftersom den andra budgivaren förklarade sig villig att köpa fastigheten accepterade säljarna köparnas begäran om återgång.

2010-06-23:1

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Skriftlig uppgift om datum för säljarens begäran om återgång

Mäklare X har uppgivit att det överenskomna datumet för köparnas begäran om återgång inte kom att anges i köpekontraktet utan detta datum skulle anges i kontraktet i samband med besiktningen. Det kan i och för sig synas lämpligt att bestämma datum på besiktningdagen då det bättre kan avgöras när protokollet blir klart. Av avgörande betydelse är dock att samtliga väsentliga villkor entydigt anges i kontraktet vid kontraktstillfället. Härigenom minimeras risken för tvist mellan parterna. Genom att inte ombesörja att tidpunkten för köparnas begäran om återgång angavs i köpekontraktet vid kontraktstillfället har mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta skall hon varnas.

Tidsfrist för begäran om återgång

En viktig förutsättning för en besiktningssklausul är att resultatet av besiktningen skall utgöra ett underlag för köparens ställningstagande till om denne önskar fullfölja sitt förvärv. Detta sker lämpligen genom att köparen får ta del av protokollet. Enligt mäklare X har besiktningsmannen på besiktningdagen förklarat att protokollet inte blir klart förrän efter en vecka. Det framstår som anmärkningsvärt att mäklare X vid detta tillfälle inte verkade för en skriftlig överenskommelse om nytt datum när köparna senast skall begära återgång. Mäklare Xs underlåtenhet strider mot god fastighetsmäklarsed och motiverar att hon meddelas varning.

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

Påföljd

Mäklare X skall varnas för att hon vid kontraktstillfället underlåtit dels att ombesörja att datum angavs i köpekontraktet när köparna senast skulle begära återgång, dels att ombesörja att en skriftlig överenskommelse senare träffades mellan parterna om nytt datum då köparna senast hade att begära återgång.

2010-06-23:2

2010-06-23:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift i objektsbeskrivning avseende bredbandsuttag m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Köparen av en bostadsrättslägenhet har riktat kritik mot mäklare X.

Anmälan

Anmälaren har anfört bland annat följande.

I objektsbeskrivningen angavs att det skulle finnas uttag för bredband i alla rum vilket inte var fallet. Mäklare X har inte tagit kontakt med säljarna angående eventuellt tidigare tillträde som diskuterats vid kontraktsskrivningen. När det uppdragats fel i objektet har han haft kontakt med säljarna angående detta men till köparen meddelat att säljarna inte gått att få tag på. Han har vidare påstått att säljarna drabbats av en vattenskada i det hus de skulle flytta till, trots att någon sådan skada inte inträffat.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande.

I objektsbeskrivningen har ett skrivfel smugit sig in om att ”riktigt bredband” installerats med uttag i alla rum. Uppgiften där felet stod var hämtad från nätet och avsåg en lägenhet från samma förening. Vare sig han eller säljaren noterade detta. Han hade en enskild visning för köparen för att hon skulle få möjlighet att ta mått på lägenheten. Hon har således haft möjlighet att undersöka om det fanns bredbandsuttag i alla rum. Påståendet om att han inte tagit kontakt med säljarna för att fråga dem om tillträde kunde ske tidigare är felaktigt. Vid samtal med säljarna framgick att de sålde både sin lägenhet och sitt fritidshus för att flytta till ett hus i Ö och att de behövde tid för att lämna både lägenhet och fritidshus.

Han har informerat köparen om säljarnas mejladress och telefonnumret till säljarna fanns i avtalet. Köparen har således haft möjlighet att själv kontakta säljarna. Senare meddelade köparen att hennes ombud skulle hantera frågan. Denne framförde ett krav på 10 000 kr för att det saknades bredbandsuttag. Han bestred omgående detta krav och inhämtade uppgifter från en elfirma som upplyste att kostnaden var ca 5000 kr. Därefter har ombudet drivit en process mot säljarna och skickat dem ett förlikningsavtal av innebörd att de skulle erlägga 5 000 kr. Han sade till säljarna att skriva på avtalet. Därefter betalade han 5 000 kr till säljarna som i sin tur betalade köparen denna summa. - Han har aldrig sagt att säljarna drabbats av en vattenskada i det hus de skulle flytta till.

Övrigt

Av handlingarna i ärendet framgår bland annat följande mejlkonversation.

2010-06-23:2

Från mäklare X till en av säljarna den 18 november 2009

Hej NN!

Har blivit uppringd av köparen av B-gatan som tycker om den nya lgh men blev besviken att det ej fanns bredbandsuttag i alla rum som det står i objektsbeskrivningen.

Jag har kollat i mina anteckningar från intaget och där står det att det finns uttag.

Hon vill ha det i alla rum.

Jag kollar med FRN vad som gäller. Skall man följa lagen så har säljaren en upplysningsplikt (att kontrollera att uppgifterna stämmer i objektsbeskrivningen) och köparen har en undersökningsplikt att kolla att det stämmer.

Återkommer i ärende.

Jag behöver även er nya adress i Ö...

Från säljarna till mäklare X den 19 november 2009

Hej mäklare X,

Vi har aldrig pratat om bredband betr vår lgh B, du måste ha fått informationen från någon annan, vi själva har hela tiden haft trådlös uppkoppling med router, så skulle du ha frågat oss hade du fått det svaret.

hälsningar NN o NN

Från köparen den 23 november 2009

Hej,

Undrar bara hur det går för dig? Har du lyckats få fram någon adress till säljarna? Känns som om jag behöver få detta gjort så snart som möjligt, då det lackar mot advent och sedan jul.

Kan ju faktiskt också var av vikt att reklamera så snart som möjligt efter tillträdet.

Hälsning NN

Från mäklare X till köparen den 23 november 2009

...

Har skickat mail igen. men inget svar ännu.

// mäklare X

Från köparen till mäklare X den 24 november 2009

Hej igen

Då det verkar ta tid att få fram säljarnas adress väljer jag att reklamera till dig för vidare handläggning.

I objektsbeskrivningen för B-gatan X i U står det att det finns uttag för bredband i alla rum.

Vid tillträdet visar det sig att uttag för bredband endast finns i sovrummet.

Huruvida säljarna lämnat felaktig uppgift eller det har blivit fel i beskrivningen vet inte jag, men det är dock felaktig uppgift till köparen.

Jag vill nu att detta skall åtgärdas.

Tacksam för omedelbar bekräftelse av detta mejl.

Med vänlig hälsning NN

Från mäklare X till köparen den 24 november 2009

Hej NN!

Har sökt säljaren på den mail jag har men bar fått autosvar att dom är på semester. Som jag sa så skall du ställa ett krav så gör det till mig så vidarebefordrar jag det a.s.p.

2010-06-23:2

Är du inte nöjd med det skall du ta kontakt med FRN
(fastighetsmarknadensreklamationsnämnd).

Jag som mäklare skall lämna dig information vart du skall vända dig om du inte tycker att det du köpt motsvarar dina förväntningar.

Med vänlig hälsning

Mäklare X

Mäklarföretaget A

Från mäklare X till köparen den 30 november 2009

Ärende B

Hej NN!

Har nu pratat med säljarna som säger att dom måste ha sagt fel för dom har haft uppkoppling i alla rum men dock trådlöst.

Jag har ej undersökt saken vid försäljningen angående om det fanns eller inte fanns uttag i alla rum. Utan jag har gått på den info som säljaren sagt.

Om du är missnöjd med detta så skall du ta kontakt med FRN
(fastighetsmarknadensreklamationsnämnd).

Vi har en skyldighet att hänvisa en part som känner att dom inte fått det dom förväntas ha köpt.

När nämnden sedan fatta ett beslut så är vi skyldiga att följa det om det är så att jag har gjort något fel.

Vi är skyldiga att följa det nämnden säger i sitt utslag.

Mvh

Mäklare X

Mäklarföretaget A

Säljarens nya adress är

XX

XX

Från säljarna till mäklare X den 1 december 2009

Vad håller du på med?

Vi har nu fått kännedom att du ljuger.

Vi anlidade dig som fastighetsmäklare för att sälja vår lägenhet och det har du fått bra betalt för, inte för att du ska ljuga om saker som vi inte sagt. Om du blandar ihop uppgifter så får det stå för dig.

Du påstår att du inte har vår adress, inte får tag i oss. Du fick visitkort av NN den 13 november på ditt kontor när vi gjorde avslutet på vår lägenhet. Vi har flera gånger tidigare haft kontakt både genom e-mail och telefon och vi har samma adresser och mobilnummer då som nu.

Du säger att vi inte svarar i telefon, att du genom autosvar fått besked om att vi var på semester (vi har aldrig haft autosvar), vi har inte varit på semester, vi har varit hemma i vårt hus + arbetat, du har båda våra mobilnummer, vårt kontorsnummer, båda våra e-mailadresser. Det ena till NN där han jobbar varje dag hemifrån och NN:s privata hotmail adress.

2010-06-23:2

Du påstår den 30 november att du pratat med oss och att vi sagt att vi sagt fel beträffande uppkoppling i alla rum, du säger att du gått på de uppgifter vi lämnat till dig, om du hade gjort det skulle du bara sagt att det fanns uppkoppling genom B för den uppgiften har vi lämnat till dig på din frågelista, den har vi även papper på.

Du har inte ringt oss och vi har inte ringt dig, så vem har du pratat med? Hittar du på saker ska DU stå för det själv och inte skylla på oss.

Det känns väldigt obehagligt att ha anlitat dig, man ska kunna lita på sin mäklare.

Det står på din hemsida att du har och vill ha nöjda kunder, som ska rekommendera dig vidare till sina vänner och bekanta, som det nu är så har du nog lyckats med att få 2 köpare och 2 säljare rätt missnöjda.

NN o NN

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. I 17 § samma lag anges att fastighetsmäklaren skall kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som har angetts i 17 § samt uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. I 2 § samma lag anges att vad som föreskrivs om fastigheter även gäller för bostadsrätter.

Uppgift om bredbandsuttag är inte obligatorisk i en objektsbeskrivning. Om en mäklare trots detta för in en sådan uppgift skall den vara korrekt och något annat kan strida mot god fastighetsmäklarsed. Mot bakgrund av att mäklare X, enligt egen uppgift, inhämtat informationen på nätet och att den avsåg en annan lägenhet från samma förening, finner Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X varit vårdslös vid införandet av uppgiften i objektsbeskrivningen. Förseelsen är varningsgrundande.

Av i ärendet ingiven mejlkonversation framgår vidare att mäklare X farit med osanning i sina kontakter med anmälaren. Han har bland annat påstått att han via autosvar fått besked av säljarna att de är på semester trots att så inte varit fallet och han har också påstått att de givit honom felaktiga uppgifter om förekomsten av bredbandsuttag. Ett dylikt beteende strider mot god fastighetsmäklarsed och är således även det varningsgrundande.

2010-06-23:3

2010-06-23:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om bevittning av fullmakt före underskrift av fullmaktsgivaren m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har två efterlevande döttrar till en köpare, som avled några dagar före det att han skulle tillträda en lägenhet som han köpt, riktat kritik mot mäklare X. Anmälarna har bland annat gjort gällande att fadern varit för sjuk och förvirrad för att genomföra köpet och att de inte informerades om att fadern undertecknat överlåtelseavtalet fastän de frågat om så varit fallet.

Anmälan

Anmälarna har bland annat anfört följande.

Deras far skulle flytta från S till M. Han köpte en lägenhet i M som var belägen på två trappor. Överlåtelseavtalet skrevs under av fadern den 14 april 2009 utan att de fick veta att så skett. Tillträde skulle äga rum den 1 juni. För att fullfölja affären skrevs en fullmakt för en av dem. Fullmakten, som skickades till deras far i S, kom dock aldrig att undertecknas av honom. Fadern blev alltmer sjuklig och förvirrad och det blev uppenbart för dem att han inte kunde bo på två trappor upp utan måste bo i en lägenhet i markplan. De sade till en mäklarassistent vid mäklarföretaget att deras far inte skulle ha den aktuella lägenheten på två trappor eftersom hans hjärta var för dåligt. Inte heller fanns det någon underskriven fullmakt att företräda fadern. Detta hindrade dock inte ERA från att föreslå att en av anmälarna skulle fullfölja köpet och få fullmakten påskrivna i efterhand. Den 29 maj kom fadern till M. Fadern lades in på sjukhus den 1 juni och avled den 8 juni. Trots att deras far skrivit under överlåtelseavtalet för lägenheten redan den 14 april informerades de inte om att så var fallet. Först i mitten av juni fick de veta att fadern skrivit under avtalet och då fick de också del av det och en inte underskriven fullmakt.

Övrigt

I ärendet har presenterats en fullmakt som är utställd på en av anmälarna av deras far men som inte undertecknats av densamme. Fullmakten har bevittnats av mäklare X och en annan person, se bilaga.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande.

Hon var i kontakt med köparen som uppgav att han ville köpa bostadsrätten. Det framkom ingen omständighet som gav henne anledning att misstänka att köparen inte kunde ingå avtal om köp. En av köparens döttrar var på en visning av lägenheten och inte heller hon nämnde något om att köparen inte kunde rättshandla för egen del. Eftersom köparen fanns på annan ort informerades han om att han kunde ge någon fullmakt att företräda honom. Han ville emellertid själv underteckna överlåtelseavtalet. Däremot ville han att en av döttrarna skulle

2010-06-23:3

företräda honom vid tillträdet. Hon skickade därför en fullmakt till honom den 13 maj 2009, vilket var en månad efter det att han undertecknat överlåtelseavtalet. Fullmakten återsändes aldrig. Anmälarnas kopia på fullmakten är den kopia som anmälarna erhöll när de efter köparens frånfälle bad att få en kopia på överlåtelseavtalet. Anledning till att fullmakten framstår som bevittnad är att hon först skickade en fullmakt utan någon underskrift till köparen. Därefter fick hon frågan av en nyanställd kollega hur den rent praktiskt skulle undertecknas och då exemplifierade hon detta genom att visa på kopian av fullmakten som hon hade i sin akt.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

För att en mäklare ska åläggas en disciplinpåföljd fordras att de omständigheter på vilka varningen grundas kan slås fast otvetydigt (jfr Regeringsrättens avgörande RÅ 1996 ref 83). Detta till trots kan det inte vara meningen att Fastighetsmäklarnämnden i sin tillsyn skall behöva beakta fullständigt osannolika argument.

Fastighetsmäklarnämnden finner därför anledning att i ärendet göra följande bedömning. Mäklare Xs förklaring till att fullmakten i efterhand bevittnats av henne och ytterligare en person förefaller vara en efterhandskonstruktion. Den är inte sannolik. Kopian av den fullmakt som givits in i ärendet ger stöd för att mäklare X till köparen översänt en fullmakt som bevittnats av henne och annan person före det att köparen undertecknat dokumentet. Härmed har mäklare X agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen kan inte betraktas som ringa och mäklare X skall därför tilldelas varning.

Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder inte annan kommentar än att det rent allmänt sett är viktigt att uppgifterna i de handlingar som upprättas av fastighetsmäklaren är med verkligheten överensstämmande.

2010-06-23:3

Bilagor till FMN:s beslut
i ärendet med dnr
FULLMAKT

Skickat

FASTIGHETSMÄKLAR
NÄMNDEN

1 (1)

Ink.

Dnr.

Aktbil.

Härmed lämnas fullmakt till

att köpa undertecknads Bostadsrätten till lägenheten nr 9 med adress föreningen

Fullmakten omfattar;

- att underteckna köpeavtal och likvidrättningshandlingar;
- att upptaga lån mot säkerhet i nämnda bostadsrätt;
- att för nämnda ändamål å mina vägnar utfärda skuldebrev samt övertaga personligt betalningsansvar vid övertag av befintliga lån;
- att pantsätta bostadsrätten i samband med övertagande respektive upptagande av nya lån;
- att ansöka om inträde i föreningen, ävensom regionsföreningen med iklädande av tillhörande avgifter;
- att på alla, i samband med förenämnda köp, förekommande handlingar teckna mitt namn, godkänner jag ombudets laga åtgärder.

Ort och datum

Ovanstående egenhändiga namnteckningar bevitnas:

Namnförtydligande

Namnförtydligande

2010-06-23:4

2010-06-23:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om villkor i köpekontrakt för medlemskap i bostadsrättsförening

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren av en bostadsrätt riktat kritik mot mäklare X. Anmälaren har bland annat gjort gällande att mäklare X utan hans vetskap bytt ut dörrlåset till lägenheten.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak uppgivit följande. Enligt överlåtelseavtalet skulle tillträde ske den 1 november 2008. Affären gjordes upp den 29 oktober efter kallelse från mäklarföretaget. Hans utflyttning från lägenheten fortskred. Då han återkom från en flyttransport och skulle avlägsna de sista sakerna hade mäklare X bytt ut dörrlåset till lägenheten. I lägenheten fanns medicin som var nödvändig för anmälaren.

Mäklaren

Mäklare X har i huvudsak uppgivit följande.

Parterna beslutade att tillträde skulle ske enligt överenskommelse, dock senast den 1 november 2008. Parterna enades om att förlägga tillträdet den 29 oktober hos banken. Vid mötet framkom att anmälaren inte flyttat ut allt lösöre ur lägenheten och att flyttstädning inte skett. Han föreslog parterna att skjuta fram tillträdet, men parterna kvarstod vid överenskommelsen att genomföra tillträde och slutbetalning denna dag. Köparen gav anmälaren anstånd med flytt av lösöre och avstädning till senare samma kväll den 29 oktober. Anmälaren uppgav att han skulle vara helt utflyttad från lägenheten under kvällen och resa iväg nästa dag. Detta föranledde att köparen lät anmälaren behålla nycklarna till lägenheten. Parterna kom överens om att överlämnandet av nycklarna skulle ske på förmiddagen den 30 oktober. Anmälaren kom inte till mötet som avtalat. Mäklare X och köparen sökte anmälaren ett flertal gånger. Köparen uttryckte oro för att något hänt anmälaren och ville inte själv gå in i lägenheten. Tillsammans med en representant från bostadsrättsföreningen gick köparen in i lägenheten. Mer än ett dygn efter tillträdet bad köparen mäklare X, att för hennes räkning, kontakta en låssmed då hon kände obehag att tillträda då inte alla nycklar var återlämnade. Senare samma eftermiddag kom anmälaren till mäklarkontoret. Mäklare X informerade honom då om att köparen väntade på honom och erbjöd sig att för köparens del motta nycklarna alternativt åka tillsammans med anmälaren till lägenheten för att återlämna nycklarna. Anmälaren ansåg inte mäklare Xs närvaro var nödvändig vid återlämnandet av nycklarna och avböjde detta.

Övrigt

Till yttrandet har bland annat överlåtelseavtalet av den 15 augusti 2008 bifogats. I § 7 i överlåtelseavtalet återfinns ett villkor om medlemskap i bostadsrättsförening med följande lydelse.

2010-06-23:4

§ 7 Medlemskap

Köparen ansöker härmed om medlemskap i bostadsrättsföreningen med samma rättigheter och skyldigheter som säljaren. Under förutsättning att överlåtelsen fullbordas begär säljaren härmed utträde ur föreningen.

Köparen är medveten om de rättigheter och skyldigheter som följer av medlemskapet.

Om föreningen inte antar köparen till medlem före det avtalade tillträdet skall köpet återgå om säljaren begär det. Det gäller även om köparen vill ha en prövning i hyresnämnden. Säljarens begäran om återgång skall inom 7 dagar från det att säljaren underrättats om föreningens beslut skriftligen framställas till Svensk Fastighetsförmedling i G eller till köparen direkt.

Enligt en tillämpad särskild tillsynspolicy har mäklare X förelagts att redogöra för vilka omständigheter som lett till att klausulen införts samt vilken information han lämnat till parterna om klausulens innebörd och konsekvenser.

Mäklare X har härvid uppgivit följande.

§ 7 i det aktuella överlåtelseavtalet är en formulering som vid tidpunkten för upprättandet av avtalet var standard för Svensk Fastighetsförmedlings överlåtelseavtal för bostadsrätter. Därmed inte sagt att den redogörs (torde mena införts; Fastighetsmäklarnämndens anmärkning) utan en adekvat förklaring för berörda parter i direkt samband med avtalets genomgång och undertecknande.

Klausulen är införd i kontraktet för att reglera den situation som uppstår i händelse av att bostadsrättsföreningen nekar köparen medlemskap. Föreningen kan av oförutsägbara skäl neka en köpare medlemskap. Exempelvis av ekonomiska skäl. Av bostadsrättslagen framgår att en överlåtelse är ogiltig om köparen nekas medlemskap men att köparen har rätt att överklaga beslutet till hyresnämnden. I normalfallet tar ett överklagande till hyresnämnden tre till sex månader varpå beslutet i sin tur utan begränsning kan överklagas till hovrätten. Hovrättens handläggningstid kan antas vara lika lång som hyresnämndens. I praktiken innebär detta att köpet kan bli svävande i upp till ett år eller mer med alla konsekvenser för parterna detta kan innebära. För att köpet inte skall kunna bli svävande under en oöverskådlig tid ges säljaren, genom angiven klausul, rätten att inkomma med en begäran om köpets återgång senast sju dagar efter underrättelse om föreningens beslut. Denna klausul är i sig en inskränkning av köparens rätt enligt bostadsrättslagen. En köpare kan dock inte tvingas överklaga ett av förening fattat beslut varpå parterna i avtalet inte kan anses jämlika utan föreslagen klausul. Köparen är då medveten om att hon avstår sin rätt till överprövning enligt bostadsrättslagen genom att underteckna den av honom föreslagna avtalsformuleringen. Konsekvensen blir att köparen fräntas rätten till överprövning om säljaren så önskar. Under de sju dagar som anges i klausulen bereds parterna emellertid utrymme att upprätta en ny överenskommelse alternativt kan parterna komma till rätta med de orsaker på vilken föreningen grundat sitt beslut om nekande. Till parterna, i detta fall, säljaren och köparen, samt till parter i alla avtalskrivningar där denna klausul i sin dåtida och nutida utformning kan återfinnas förklarar han muntligen, utförligt och noggrant, i likhet med ovan redogörelse, anledningen till införandet av klausulen och dess konsekvens för parterna samt klausulens uppenbara, men skäliga inskränkning av köparens rätt enligt bostadsrättslagen.

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 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 tillfredsställa båda parter. Det åligger mäklaren att klargöra köpevillkorets innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandlingen.

Villkor om medlemskap

Av 6 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614) framgår att en överlåtelse av en bostadsrätt är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Av 2 kap. 3 § bostadsrättslagen framgår att medlemskap inte får 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 bostadsrättshavare. Vidare framgår av 2 kap. 10 § bostadsrättslagen att den som förvärvat en bostadsrätt men vägras inträde i föreningen inom en månad från den dag han fick del av beslutet kan hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det av villkoret i § 7 i överlåtelseavtalet framgår att köpet skall återgå om säljaren begär det för det fall att köparen inte beviljats medlemskap i föreningen före det avtalade tillträdet. Detta gäller även om köparen vill ha en prövning i hyresnämnden. Villkoret föreskriver även att säljarens begäran om återgång skall inom sju dagar från det att säljaren underrättats om föreningens beslut skriftligen framställas till mäklarföretaget eller till köparen direkt.

Det aktuella villkoret innebär en väsentlig inskränkning av köparens i bostadsrättslagen inskrivna rätt till överprövning av frågan om inträde.

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 lag anser Fastighetsmäklarnämnden att det åligger mäklaren att för parterna tydligt redogöra för innebörden av gällande lagstiftning, villkorets innebörd och villkorets konsekvenser.

Mäklare X har i sitt yttrande uppgett att det aktuella villkoret infördes i kontraktet i syfte att motverka risken för att ärendet skulle dra ut på tiden och köpet bli svävande under en oöverskådlig tid. Han har vidare uppgett att han muntligen för parterna, utförligt och noggrant, förklarat anledningen till införandet av det aktuella villkoret och dess konsekvens för parterna. Enligt mäklare X har han även för parterna förklarat att den föreslagna regleringen innebär en inskränkning av köparens rätt enligt bostadsrättslagen. Med hänsyn härtill finner Fastighets-

2010-06-23:4

mäklarnämnden anledning att göra följande påpekande. Det är lämpligt att det av överlåtelseavtalet framgår att köparen är medveten om att överenskommelsen innebär en inskränkning av dennes rätt enligt bostadsrättslagen. Mot bakgrund av vad som framkommit finner nämnden att det är tillräckligt med detta påpekande.

Övrigt

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

2010-06-23:5

2010-06-23:5

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X meddelades den 23 april 2008 varning av Fastighetsmäklarnämnden för att han medverkat till en besiktningssklausul som inte hade förutsättningar att fungera i praktiken. Nämnden beslutade den 2 februari 2009 om utvidgad granskning för att kontrollera huruvida mäklare X efterkommit nämndens beslut. Nämnden valde att granska de två förmedlingsuppdrag som mäklare X ingått och avslutat under perioden den 1 juli – den 31 december 2008.

Vid granskning av mäklare Xs förmedlingsuppdrag har följande framkommit.

Av dokumentationen avseende identitetskontroll av uppdragsgivaren framgår att identitetskontroll av uppdragsgivaren skett först på kontraktsdagen.

Mäklaren

Mäklare X har i yttrande den 1 februari 2010 anfört följande. Identitetskontroll av samtliga köpare och säljare har till dags dato rutinmässigt gjorts i samband med kontraktskrivning. Med anledning av Fastighetsmäklarnämndens påpekande kommer identitetskontroll avseende uppdragsgivaren från och med idag att ske i samband med undertecknandet av uppdragsavtalet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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.

I den av mäklare X inskickade dokumentationen om identitetskontroll av säljaren framgår att han kontrollerat säljarens identitet först på kontraktsdagen. Detta är i strid med hans skyldigheter enligt nyss nämnda lag och varningsgrundande enligt praxis. Vad mäklare X anfört om att han kommer att vidta rättelse avseende identitetskontrollen av uppdragsgivaren framöver medför inte att påföljd kan underlåtas varför mäklare X skall tilldelas en varning.

2010-06-23:6

2010-06-23:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om besiktning villkor, handpenning m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Säljaren av en fastighet har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklare X.

Anmälan

Anmälaren har bland annat anfört följande.

Mäklare X glömde att skriva vilket datum besiktningen senast skulle göras. Detta medförde att köparen valde att hoppa av köpet på tillträdesdagen.

Till anmälan har bland annat fogats en skrivelse till mäklare X från anmälarens juridiska ombud. Av skrivelsen framgår sammanfattningsvis följande.

Köpekontrakt undertecknades den 13 mars 2009. Vid kontraktskrivningen ville köparen få möjlighet att besiktiga huset trots att han haft möjlighet att göra detta tidigare. Mäklare X upprättade därför ett tillägg till köpekontraktet. Tillägget är att likställa med en besiktning-klausul. Mäklare X har emellertid inte begränsat eller angivit tiden under vilken köparen kan vidta en besiktning samt frånträda köpet. Detta har medfört att köparen har fått en obegränsad möjlighet att frånträda köpet utan att vara skyldig att erlagga skadestånd. Mäklare X har dock i efterhand meddelat att det förelåg en tidsfrist om två veckor inom vilken köparen skulle ha besiktigt fastigheten och meddelat om han ville frånträda köpet eller inte. Något nytt tillägg till köpekontraktet, innehållande denna tidsfrist, upprättades emellertid inte. Detta har medfört att köparen, efter flertalet uppmaningar om att lämna besked i frågan, först på tillträdesdagen meddelade att han ville frånträda köpet.

Handlingar i ärendet

Av § 2 i köpekontraktet framgår följande

Köparen ska betala köpeskillingen på följande sätt:

- a. *Kontant som handpenning den 19 mars 2009 (...)kr genom insättning på fastighetsmäklarens klientmedelskonto i (...) med kontonummer: (...) senast 3 bankdagar from det datum som köparen/na undertecknade köpekontraktet.*

Av tilläggsavtalet till köpekontraktet framgår följande

Köparen har rätt att besiktiga fastigheten med hjälp av sakkunnig person. Köparen har rätt att frånträda köpet om han efter besiktningen inte längre vill stå fast vid köpet. Om köparen väljer att frånträda köpet ska handpenningen omgående återbetalas till köparen. Ingen av parterna har rätt till skadestånd av andra parten. Villkoret gäller under förutsättning att

2010-06-23:6

köparens begäran om återgång görs skriftligt och är säljaren tillhanda senast den DD MM ÅÅÅÅ med kopia till fastighetsmäklaren.

Av depositionsavtalet framgår bland annat följande.

Parterna har särskilt överenskommit att handpenningen (...) kr, enligt köpekontraktets betalningsvillkor, ska deponeras på undertecknad fastighetsmäklares konto för klientmedel genom insättning på fastighetsmäklarens klientmedelskonto i (...) med kontonummer: (...) senast 3 bankdagar from det datum som köparen/na undertecknade köpekontraktet att redovisas till säljaren då köpekontraktets särskilda villkor för köpets fullbordan och bestånd är uppfyllda – om inte parterna gemensamt lämnar annat skriftligt förvaltningsuppdrag.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

I sista sekund, innan säljare och köpare skulle underteckna köpekontraktet, ville köparen få med en besiktningssklausul varför hon upprättade tilläggsavtalet och mailade över detta till säljaren. Tillägget upprättade hon hemifrån under stress. Det var fredag och säljare och köpare ville underteckna köpekontraktet innan helgen. Det var inte hennes avsikt att tillägget skulle sakna datum. Någon av säljarna eller köparen borde också ha uppmärksammat att datum saknades då det står DD MM ÅÅÅÅ.

Handpenningen erlades av köparen den 25 mars 2009. Hon hade då fått påminna köparen ett flertal gånger om att handpenningen skulle erläggas senast den 19 mars 2009 enligt köpekontraktet. Köparen hade också krånglat och sagt att han eventuellt ville kliva av affären och frågat vilka följder det kunde få. Han hade inte genomfört någon besiktning av fastigheten då. Den 19 mars 2009 fick hon ett sms av köparen där han skrev: *Hej jag fullföljer kontraktet med (...) klarar inte mer nu, säljer eller hyr ut radhuset i vår eller till hösten. Kontaktar (...) för överföring av pengar till klientmedelskontot. Vill samtidigt be om ursäkt för allt strul.. är inte så här i normala fall. Hälsn (...)*

I samband med att köparens bank satte in handpenningen den 25 mars 2009 ansåg hon på grundval av köparens sms att köparen hade för avsikt att fullfölja affären varför hon betalade ut handpenningen till säljaren den 27 mars 2009.

Vid tillträdet som skedde den 29 april 2009 anförde köparen att han hade för avsikt att frånträda köpet om inte säljaren gick med på en nedsättning av priset. Köparen hade i sista stund besiktigt fastigheten, vilket han hade rätt till då det inte fanns någon tidsfrist i tillägget.

Vad gäller tidsfristen för handpenningens erläggande så brukar hon som standard alltid låta köparna erlägga handpenningen senast tre bankdagar från och med det datum som köparna undertecknar köpekontraktet. Självklart kan dock köparna och säljarna komma överens om detta. I förevarande ärende hade hon skrivit in att handpenningen skulle erläggas den 19 mars 2009. Säljarna och köparen träffades den 13 mars och undertecknade köpekontraktet på eftermiddagen/kvällen. Hon har inte räknat den 14 och 15 mars då dessa dagar inte var bankdagar, vilket innebar att handpenningen skulle erläggas den 19 mars 2009.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Besiktningstvillkoret

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

Enligt 19 § samma lag skall mäklaren verka för att 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. Bestämmelsen har i huvudsak överförts oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter. Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att återgångsvillkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår. 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. 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.

Enligt god fastighetsmäklarsed skall det av en återgångsklausul framgå vilken dag begäran om återgång senast kan påkallas av part (se bland annat Fastighetsmäklarnämndens årsbok 2004-01-21:7). Det aktuella besiktningstvillkoret saknar uppgift om när köparen senast kan begära återgång. Mäklare X kan inte undgå varning för utformningen av besiktningstvillkoret härvidlag.

Utbetalningen av handpenningen

Enligt 12 § andra stycket FML skall mäklaren utan dröjsmål överlämna handpenningen till säljaren, om inte annat har överenskommit i särskild ordning.

Mäklaren bör normalt verka för att köparen erlägger handpenning i samband med att köpekontrakt undertecknas. Syftet är att handpenningen utgör säkerhet för säljarens ersättningskrav vid köparens eventuella avtalsbrott.

Mäklaren kan inte göra gällande någon självständig rätt till handpenningen. Det är säljaren och köparen som skall komma överens om huruvida handpenningen omedelbart skall vidarebefordras till säljaren eller om mäklaren skall ha hand om den. Det kan ligga i både säljarens och köparens intresse att handpenningen inestår hos mäklaren till dess att det finns ett bindande köp (prop. 1994/95:14 s. 54 - 55).

I förevarande ärende har mäklare X åtagit sig att deponera handpenningen till dess köpekontraktets särskilda villkor för köpets fullbordan och bestånd har uppfyllts.

Enär besiktningstvillkoret saknar uppgift om när köparen senast kan begära återgång är det inte förrän på tillträdesdagen klart huruvida köpet består eller inte. Trots detta har mäklare X betalat ut handpenningen till säljaren redan den 27 mars 2009. Fastighetsmäklarnämnden

2010-06-23:6

finner att mäklare Xs agerande härvidlag strider mot god fastighetsmäklarsed och motiverar en varning. Vad mäklare X har anfört om anledningen till utbetalningen föranleder inte nämnden att göra någon annan bedömning.

Regleringen av handpenningens erläggande

I köpekontraktet stadgas att handpenningen skall vara insatt på mäklare Xs klientmedelskonto senast såväl den 19 mars 2009 som tre bankdagar från och med den 13 mars 2009. I depositionsavtalet stadgas att handpenningen skall vara insatt på mäklare Xs klientmedelskonto senast tre bankdagar från och med den 13 mars 2009.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att tre bankdagar från och med den 13 mars 2009 är den 17 mars 2009.

Att på detta sätt utforma motstridiga betalningsvillkor strider mot god fastighetsmäklarsed och motiverar en varning.

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning då hon medverkat till att upprätta ett besiktningsvillkor som saknar uppgift om när köparen senast kan begära återgång. Hon skall vidare varnas för att hon har utbetalat handpenningen till säljaren i strid med villkoren i depositionsavtalet och för att hon har utformat motstridiga betalningsvillkor.

2010-06-23:7

2010-06-23:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om felaktiga uppgifter i beskrivning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har bland annat hävdats att mäklare X lämnat flera felaktiga uppgifter i en från internet utskriven beskrivning.

Anmälan

Anmälaren har bland annat kritiserat följande uppgifter.

Huset byggdes 1958 och föreningen bildades 1954. I föreningen finns 837 lägenheter och 198 lokaler. Dessa uppgifter är felaktiga. Det finns inte styrelserum, föreningslokal, parkering, skolor eller förskola såsom angivet i beskrivningen. Bostadsrätten annonseras med lockpris. Mäklaren har inte angivit en kommande hyreshöjning. Förmögenhetsvärdet är felaktigt angivet.

Mäklaren

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Samtliga hus på den aktuella gatan byggdes mellan 1957-1959. Den aktuella byggnaden uppfördes 1958 enligt årsredovisningen. Föreningen bildades av HSB år 1954. Lokaler har upplåtits med bostadsrätt och enligt årsredovisningen finns idag 837 lägenheter med bostadsrätt samt 135 lokaler. Ett antal lokaler har upplåtits 2010 och det finns ytterligare några till försäljning. Antalet är föränderligt.

Uppgifterna om styrelserum och föreningslokal har de fått från föreningen. Både styrelserummet och föreningslokalen har funnits på angivna adresser fram till föreningen byggde om lokalerna till bostadsrätt. Styrelserummet och föreningslokalen har flyttats till andra lokaler i föreningen. Parkering finns i området, liksom skolor och en förskola.

Vad avser lockpris är [webbadress]s statistik generell för området. I denna ingår t ex Ö Slott som har betydligt högre kvadratmeterpriser. Det går inte att hänvisa till sådan generell prisstatistik då de omfattar alla typer av storlekar och skick. Det skiljer sig väsentligen mellan kvadratmeterpriset på ett r o k och fem r o k. Små lägenheter har alltid ett högre kvadratmeterpris. Av den statistik vi baserat priset på framgår att de senaste försäljningarna av fem r o k har ett kvadratmeterpris på 14 032 kr.

Avgiftshöjning är redan genomförd och enligt uppgift från ordföranden kommer ingen ytterligare höjning ske i höst.

Förmögenhetsvärdet enligt lägenhetsförteckningen är 357 881,68 kr. Här har det blivit en uppenbar felskrivning från hennes sida. Köpare och säljare är informerade om detta.

2010-06-23:7

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 2 § fastighetsmäklarlagen jämfört med 1 § fastighetsmäklarlagen skall vad som i lagen föreskrivs om fastigheter även tillämpas på bostadsrätter.

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som anges i 17 § fastighetsmäklarlagen samt uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadsätt.

Av kravet på god fastighetsmäklarsed följer att uppgift om en bostadsrätts förmögenhetsvärde lämpligen bör anges i objektsbeskrivningen. Uppgifter som införs i objektsbeskrivningen skall därtill alltid vara korrekta. Av utredningen framgår att uppgiften om förmögenhetsvärde i objektsbeskrivningen angavs till 3 578 816 kronor emedan det korrekta förmögenhetsvärdet var 357 881,6 kronor. Mäklare X har medgivit att hon i objektsbeskrivningen lämnat en felaktig uppgift om förmögenhetsvärde. Det strider mot god fastighetsmäklarsed att införa felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen. Den felaktiga uppgiften avviker emellertid uppenbart från det korrekta förmögenhetsvärdet och lägenhetens pris är väsentligen lägre än det angivna förmögenhetsvärdet. Mot bakgrund härav samt det faktum att mäklare X vidtalat köpare och säljare om felaktigheten finner Fastighetsmäklarnämnden att förseelsen kan betraktas som ringa och påföljd underlåtas.

Vad som i övrigt framkommit föranleder ingen vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2010-06-23:8

2010-06-23:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om krav på ersättning utan särskild överenskommelse

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet mot mäklare Y.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X och mäklare Y. Båda är verksamma fastighetsmäklare. Mäklare X är dessutom mor till mäklare Y som i sin tur är tidigare granne till anmälaren. Anmälaren har bland annat uppgivit följande.

Anmälan

Under hösten 2007 bestämde hon sig att sälja sin fastighet. Hon kontaktade mäklare X som besökte och värderade fastigheten. Kort efter besöket upptäckte hon en vattenskada som hon ville åtgärda innan försäljningen. I januari 2008 tog hon åter kontakt med mäklare X som nu meddelade att marknaden sjunkit och värdet på fastigheten bedömde hon vara ca en miljon lägre än vid tidigare bedömningstillfälle. Intresset vid visningen var mycket klen med enbart en spekulant som lade utgångsbudet. Tid för ny visning bestämdes varefter den tidigare spekulanten åter hörde av sig och höjde sitt bud. Budet accepterades men enligt mäklare X hade spekulantens lånelöfte löpt ut. Hon gjorde inget för att lösa den uppkomna situationen. Vi erbjöd oss att ligga kvar med revers på köpeskillingen om så skulle krävas. Mäklare X meddelade inte detta till köparen. Vi sade upp uppdragsavtalet hösten 2008. Ny mäklare anlätades och denne bad henne att kontakta deras tidigare mäklare för att få en spekulantlista. Mäklare X svarade att det endast fanns en tidigare spekulant och det var han chilenen. I spekulantlistan noterades också spekulanten som P chilenen. Tyvärr lyckades inte heller den andra mäklaren hitta en köpare.

I oktober 2008 fick hon kontakt med en person som var villig att hyra en fastighet för att driva ett HVB-hem. Han besökte fastigheten och var mycket intresserad. Han bad oss förklara för grannarna om planerna för ett HVB-hem. Ingen av grannarna sa nej vid frågetillfället. Vi lämnade in bygglovsansökan för att söka tillstånd att omvandla fastigheten. Hyreskontrakt undertecknades med hyresgästen den 5 januari 2009.

Härefter framkommer att mäklare Y, vars fastighet gränsar till den aktuella fastigheten, anordnat ett möte hemma hos sig och förklarat att vår fastighet skulle omvandlas till en anstalt för kriminella ungdomar med drogproblem. Alla grannar var snart emot våra planer och mäklare Y förde både sin egen och grannarnas talan. Mäklare Y tillsammans med övriga grannar har dessutom i brev krävt att vi skall återställa ett vägdikey och påstått att vi inte har rätt att nyttja den väg som leder till vår fastighet. De har vidare anmält vårt avlopp till Länsstyrelsen och gjort en anmälan om svartbyggen på vår fastighet till kommunen. Mäklare Y har på ett systematiskt sätt bedrivit en klappjakt mot henne och hennes fastighet. Fastigheten är numera såld till den tilltänkte hyresgästen som skulle driva HVB-hem. Planerna för ett HVB-hem är dock nedlagda.

Handlingar

Till anmälan var en faktura på annonskostnader fogad. Fakturan är daterad 2008-08-14 och utställd till anmälaren av mäklareföretaget A med mäklare X som referensperson. Av fakturaspecifikationen framgår att fakturan avser annonser i lokaltidningar och DN.

I uppdragsavtalet under rubriken Provision/arvode framgår följande.

Förmedlingsprovision erlägges av uppdragsgivaren med fast arvode om 50 000 kronor, inkl moms.

Provisionen förfaller till betalning så snart bindande köpekontrakt är undertecknat och utväxlat mellan parterna och eventuella i kontraktet intagna villkor uppfyllts (se deposition) – oberoende av villkor att köpebrev skall upprättas. Provision skall erläggas även om köpet hävs av uppdragsgivaren på grund av köparens kontraktsbrott eller om kommunen utövar förköp. Vid redovisning av handpenningen deponerad hos fastighetsmäklarens klientmedelskonto, har fastighetsmäklaren rätt att samtidigt avräkna och erhålla den avtalade provisionen.

Kommer bindande köp ej till stånd – utgår ingen kostnad.

Mäklarna

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

Mäklare X

Hon har varit bekant med anmälnarna en längre tid. När de i februari 2008 skulle sälja sin fastighet kontaktade de henne och uppdragsavtal tecknades. Tyvärr råder hon inte över läget på fastighetsmarknaden, och ibland händer det att en säljare har en orealistisk förväntan på marknadsvärdet, något som i synnerhet inträffar när marknaden börjar ge vika, vilket den hade gjort vid tidpunkten för det ifrågavarande försäljningsuppdraget.

Hon hade både öppna och privata visningar av fastigheten. Vad gäller den aktuella fastigheten fanns det enbart en intresserad spekulant och det var P och hans fru. Han var egenföretagare varför hon rekommenderade honom att kontakta sin revisor och bank, eftersom det kan vara knepigt för egenföretagare att få lån. Han beviljades lån initialt och lade ett bud som inte accepterades av säljarna. När de några månader senare hade enats om ett pris hade konjunkturen vänt nedåt och han nekades lån. När det gäller att hon i avslutet av uppdraget skrivit P, chilensare har det sin grund i att anmälaren bad om att få en spekulantlista vilket hon fick. När hon skulle skriva avslutet av uppdraget hade hon endast Ps förnamn. Detta var bara information till den eventuellt övertagande mäklaren. Jag är ej rasist, utan tvärtom van vid att jobba med människor med olika nationaliteter och etniska bakgrunder.

Den gängse marknadsföringskanalen är via internet. Marknadsföring via [webbadress] är självklart inkluderat i alla hennes uppdrag. Uppdragsavtalet omfattade inte annonsering i dagspress. Eftersom intresset för fastigheten var svalt ville säljarna att annonsering även skulle ske i dagspress. Då annonsering i dagspress till en början inte ens var aktuellt skrevs det heller inte in i uppdragsavtalet. När sedan annonser skulle införas gjordes det enligt vår överenskommelse som ett utlägg, vilket tydligt framgår av fakturan. Fakturan hade alltså inte koppling till vare sig ensamrätten eller om någon försäljning verkligen blev av eller inte. Fakturan betalades utan några invändningar.

Mäklare Y

Till en början kan konstateras att inga av påståendena i anmälan rör hans yrkesutövning som fastighetsmäklare. Det framgår redan av anmälan att det var hans mor mäklare X som hade förmedlingsuppdraget. Det enda han gjorde var att för mäklare Xs räkning fotografera fastigheten.

Det som anmälarens främst klagar på är att han som privatperson engagerat sig för att slippa bo med sina barn bredvid det HVB-hem anmälaran ville låta etablera.

Han och hans grannar insåg på ett tidigt stadium att de inte klarade sig själva. De anlidade därför en byggrättskonsult, inte av elakhet eller för att bedriva klappjakt på någon utan för att de inte vill ha något HVB-hem. Dessutom valde de att anlita konsulten för att driva frågan på ett konstruktivt och sakligt sätt.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Av 11 § fastighetsmäklarlagen framgår att fastighetsmäklaren inte får åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt avtalats skriftligen.

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 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.

Mäklare X

Fakturan

Av det i ärendet aktuella uppdragsavtalet framgår att förmedlingsprovision skall utgå med ett fast arvode om 50 000 kronor. Om bindande köp ej kommer till stånd ”utgår ingen kostnad för uppdragsgivaren”. Till anmälan har dock en faktura avseende annonskostnader fogats. Fakturan är utställd av mäklarfirmen A vid vilken mäklare X är verksam och uppdragsgivaren X som referensperson. En fastighetsmäklare får inte framställa ersättningsanspråk mot uppdragsgivaren utan att särskild överenskommelse skriftligen träffats härom. Enligt uppdragsavtalet skulle dessutom ingen kostnad utgå om bindande köp ej kom till stånd. Mäklare X har i anledning av fakturan anfört att enligt uppdragsgivarens och hennes överenskommelse fördes kostnaden för annonseringen som ett utlägg och att uppdragsgivaren inte haft några invändningar om detta. Något kompletterande skriftligt avtal har dock inte presenterats. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att mäklare X framställt ett ersättningskrav i strid med vad som avtalats i uppdragsavtalet och utan skriftlig överenskommelse. Hon har därigenom brutit mot uttryckliga bestämmelser i fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar varning.

Spekulantlistan

Av god fastighetsmäklarsed följer att en uppdragsgivare, vid uppsägning av förmedlingsuppdraget, har rätt till en spekulantlista för det fall att mäklaren avser att i framtiden framställa krav på provision. Listan bör fogas till mäklarens bekräftelse av uppsägningen. Syftet med listan är att göra uppdragsgivaren uppmärksam på vilka personer som mäklaren anser sig ha

2010-06-23:8

anvisat, det vill säga de som fått kännedom om objektet genom mäklarens verksamhet. Förteckningen bör innehålla respektive spekulants namn och adress eller telefonnummer. Fastighetsmäklarnämnden har i ett tidigare beslut tagit upp mäklares ansvar i situationer då det finns risk för konkurrerande provisionsanspråk. Utgångspunkten är att risken för problem med dubbla provisionskrav skall undanröjas genom kontakter mellan mäklarna. Den först anlitate mäklaren är därför skyldig att lämna en spekulantlista till den efterkommande mäklaren.

Av god fastighetsmäklarsed följer därtill att en fastighetsmäklare skall uppträda korrekt och affärsmässigt gentemot parter och andra i samband med ett förmedlingsuppdrag. Det strider mot god fastighetsmäklarsed att agera på ett sätt som förstärker fördomar eller som på annat sätt kan uppfattas som kränkande.

Utredningen i förevarande fall visar att uppdragsavtalet sades upp efter ensamrättstidens utgång och att mäklare X på anmodan av uppdragsgivaren skriftligen bekräftat uppsägningen samt lämnat en spekulantlista. I spekulantlistan står angivet att mäklare X kan ha rätt till full förmedlingsprovision om försäljning kommer till stånd med en av dem anvisad spekulant. Av spekulantlistan framgår att spekulanten "P, chilensare" var den enda som var intresserad. Mäklare X har anfört att hon endast hade spekulanten Ps förnamn när hon skulle skriva avslutet.

Syftet med spekulantlistan är att göra uppdragsgivaren uppmärksam på vilka personer som mäklaren anser sig ha anvisat och därigenom minimera risken för dubbla provisionskrav. En förutsättning härför är att personerna på spekulantlistan kan identifieras. Genom att ha underlåtit att notera spekulanten P så att denne kan identifieras har mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta skall hon varnas. Det kan inte heller anses affärsmässigt att nedteckna en spekulants nationalitet på det sätt som skett i förevarande fall.

Påföljd

Mäklare X skall varnas för att hon har framställt ett ersättningskrav avseende annonskostnader som saknar stöd i uppdragsavtalet eller senare upprättad skriftlig överenskommelse och för att ha underlåtit att notera spekulanten P så att denne kan identifieras.

Mäklare Y

Av utredningen i ärendet framgår att mäklare Y inte haft i uppdrag att förmedla den aktuella fastigheten. Vidare framgår inte annat än att mäklare Y i egenskap av ägare till grannfastigheten, tillsammans med övriga grannar, till berörda instanser inom kommun och till Länsstyrelse genom ombud lämnat klagomål på den i ärendet aktuella fastigheten och dess ägare. Förfarandet har ingen direkt koppling till hans verksamhet som fastighetsmäklare. Ärendet mot mäklare Y skall därför avskrivas från vidare handläggning.

Övrigt

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

2010-06-23:9

2010-06-23:9

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

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 de inte fick någon objektsbeskrivning eller boendekostnadskalkyl samt att mäklaren borde kontrollerat säljaren uppgift om att huset var tvåårs-besiktigt.

Anmälan

Anmälaren har bland annat uppgivit följande.

Någon objektsbeskrivning fick de aldrig av mäklare X. Ej heller någon kostnadskalkyl. De bestämde sig för att köpa fastigheten eftersom både säljare och mäklare sa att fastigheten var tvåårs-besiktigad. Den trasiga marmorskivan i vardagsrummet skulle bytas och balkongen i söderläge skulle riktas upp eftersom den lutade åt höger. Vid köpet den 29 januari 2010 sade säljaren att han glömt att ta med protokollet från besiktningen. Senare visade det sig att huset inte var tvåårs-besiktigt. Han anser att mäklaren borde kollat upp riktigheten i detta särskilt när säljaren inte visade protokollet ens vid kontraktskrivningen.

Mäklaren

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

Att anmälaren inte erhållit objektsbeskrivning eller boendekostnadskalkyl är felaktigt. Såväl objektsbeskrivning som boendekostnadskalkyl upprättades och överlämnades i samband med köpet. Att köparen tagit emot dessa handlingar finns dessutom angivet i köpekontraktet.

Säljaren informerade honom om att 2-årsbesiktningen var gjord. Denna uppgift vidarebefordrade han till köparna och det förelåg ingen anledning att misstänka att uppgiften var felaktig. Vad gäller marmorskivan och balkongen så erbjöd sig säljaren att åtgärda de brister som förelåg. Marmorskivan har åtgärdats men med anledning av att balkongen inte var fri från snö var parterna överens om att säljaren skulle åtgärda bristerna som förelåg på balkongen så snart det var möjligt med hänsyn till snöläget.

Särskilt förelagd att yttra sig över hur överenskommelsen om säljarens åtgärdsåtagande dokumenterats har mäklare X anfört följande.

Han är fullt införstådd med att en fastighetsmäklare skall verka för att överenskommelser mellan köpare och säljare dokumenteras skriftligen. I det aktuella fallet diskuterades överenskommelsen och parterna kände sig nöjda med att överenskommelsen träffades muntligen. Då anmälaren synes ha ändrat sig på denna punkt bifogas en handling som säljaren nu skickat till anmälaren gällande att säljaren allt jämt står fast vid sitt åtagande, dvs att åtgärda balkongen.

2010-06-23:9

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 avtalats, skall mäklaren 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 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. I mäklarens omsorgsplikt ingår att mäklaren skall verka för att överenskommelser som träffas mellan parterna dokumenteras skriftligen. Mäklare X har anfört att säljaren åtagit sig att åtgärda vissa brister i fastigheten. Överenskommelsen diskuterades och parterna var nöjda med att överenskommelsen träffades muntligen. Syftet med att skriftligen dokumentera överenskommelser mellan parterna är att förebygga framtida tvister. Genom att inte dokumentera överenskommelsen mellan parterna om säljarens åtgärdsåtagande – ett åtagande som dessutom skulle utföras efter tillträdesdagen – har mäklare X åsidosatt sin omsorgsplikt. Förseelsen motiverar en varning.

Övrigt

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

2010-09-29:1

2010-09-29:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om att pröva en sak som tidigare avgjorts av Fastighetsmäklarnämnden (res judicata).

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avvisar begäran om att på nytt pröva fråga om disciplinåtgärd mot mäklare X.

Bakgrund

Tidigare ärenden (ärende 1 och ärende 2)

Fastighetsmäklarnämnden varnade den 25 mars 2009 mäklare X för hans underlåtenhet att dokumentera en muntlig överenskommelse om garantiåtaganden mellan köpare och säljare i samband med en förmedling av en vindslägenhet. Lägenheten såldes enligt ett överlåtelseavtal den 9 maj 2007 för 12,8 milj. kr. Nämnden upphävde den 5 maj 2009 varningen i ett beslut om omprövning. Orsaken härtill var att det kommit fram nya omständigheter om ett förhållande som legat till grund för nämndens första beslut.

Anmälan

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har inkommit en begäran om att nämnden på nytt skall meddela mäklare X varning med anledning av den förmedling som redogjorts för ovan. Som grund för sin begäran anför anmälaren att det tillkommit nya uppgifter. Dessa består av mäklare Xs uttalanden i samband med hans vittnesmål i ett tvistemål vid S tingsrätt mellan köpare och säljare av den aktuella lägenheten. Kritiken går ut på dels att mäklare X uttalat att han inte dokumenterat frågan angående åtgärdande av garantifelen i kontraktet, dels att han uttalat att han inte vet vad en friskrivning är fastän han varit yrkesverksam som fastighetsmäklare i 15 år.

Bedömning

Negativ rättskraft föreligger normalt i samband med en myndighets beslut och innebär att beslutsmyndigheten inte får pröva saken ännu en gång. För rättskraft, dvs. orubblighet hos beslutet, talar främst den enskildes behov av trygghet. Dessutom måste den som berörs av ett beslut kunna förutsätta att beslutet inte upphävs utan att det föreligger synnerligen starka skäl (jfr. RÅ 1993 ref. 76 och AD 1995 nr 68).

Det nu aktualiserade ärendet gäller samma förmedling och i allt väsentligt samma sak som tidigare behandlats av Fastighetsmäklarnämnden i två olika beslut. Beslutet om omprövning, där varningen upphävdes, är ett för mäklare X gynnande beslut som medför att det omfattas av negativ rättskraft. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att frågan får anses rättskraftigt avgjord. Anmälarens hemställan om ny prövning skall därför avvisas.

2010-09-29:2

2010-09-29:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X har förmedlat en bostadsrätt i en bostadsrättsförening i vars styrelse han var sekreterare. Köparna har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden ifrågasatt om detta förhållande är förenligt med god fastighetsmäklarsed.

Mäklaren

Han är delägare i mäklarföretaget i vilket han arbetar. Företaget är medlem i bostadsrättsföreningen och han är sekreterare i föreningens styrelse. Han sitter i styrelsen endast i egenkap av representant för företaget. Han har närmast varit övertydlig i sin information om detta förhållande. Hans position som sekreterare gav honom full insyn i skötseln av föreningen. Han är inte bosatt i föreningen och han har inga personliga relationer till andra personer i föreningen. Vid tiden för förmedlingen av bostadsrätten var han hälftenägare i mäklarföretaget.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttaga god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Enligt 14 § andra stycket får en fastighetsmäklare inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som fastighetsmäklare.

Mäklare X har förmedlat en bostadsrätt i den bostadsrättsförening där han genom sitt delägarskap i mäklarföretaget varit sekreterare i föreningen. Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut varnat fastighetsmäklare som förmedlat bostadsrätter i föreningar i vilka mäklarna själva varit medlemmar (2003-06-15:5 och 2004-12-15:2 i FMN:s årsbok för 2003 resp. 2004). Till grund för besluten angav nämnden att det aktuella förhållandet innebar en risk att mäklaren tar hänsyn till ovidkommande omständigheter. Sedan nämndens beslut överprövats har Regeringsrätten i domar den 20 november 2008 gjort samma bedömning och fastställt nämndens beslut att meddela fastighetsmäklarna varning. Det kan konstateras att mäklare X genom företagets medlemskap hade ett ekonomiskt intresse i bostadsrättsföreningen. Redan den omständigheten att han typiskt sett skulle kunna befaras ta andra hänsyn än rent yrkesmässiga är ägnat att rubba förtroendet för hans opartiskhet. Det var därför i strid mot god fastighetsmäklarsed att mäklare X åtog sig uppdraget ifråga och han skall därför tilldelas en varning.

2010-09-29:3

2010-09-29:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om bristande uppdragsavtal i flera avseenden, avsaknad av depositionsavtal, avsaknad av likvidavräkningar, bristande kontraktsklausul, oregistrerad medhjälpare och försvårande av Fastighetsmäklarnämndens tillsyn m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har bland annat uppgivit att mäklare X felaktigt innehållit del av köpeskillingen i samband med förmedling av två fastigheter.

Anmälan

Anmälaren har sammanfattningsvis bland annat uppgivit följande.

Vid deras försäljning av fastigheten UA 1:5 ingicks förmedlingsuppdrag med mäklare X. Mäklare X presenterade en köpare och köpekontrakt tecknades. Vid tillträdet lyckades säljarna emellertid inte lasta samtliga inventarier från fastigheten. Följaktligen blev diverse maskiner kvar på fastigheten till ett värde om ca 10 000 euro. Köparen förbjöd dem att beträda fastigheten när de senare skulle hämta maskinerna. Även efter att registreringen av fastigheten (lagfart, FMN:s anm.) behöll mäklare X slutbetalningen en längre tid. Dessutom fick de en faktura på 110 000 kr som gällde omhändertagande av sopor och transport av 4 containrar grovsopor som köparen skulle ha beställt och som mäklare X skulle räkna av köpeskillingen. Köpeskillingen minskades på ett orättvist sätt och avräkningshandlingar har inte överlämnats.

Vid deras försäljning av en annan fastighet, LT 7:13, anlätades mäklare Xs son SM. Efter kontraktskrivning erlades handpenning på deras konto och resterande köpesumma på SMs konto. Efter handpenningen hade betalats fick köparen nycklarna till huvudstugan och garagen, vissa andra byggnader på fastigheten var alltid olåsta. Efter ca en månad erhöll de ett brev från SM som informerar om att han efter kontakt med köparen kommer att innehålla del av köpeskillingen. Ersättningen avsåg av köparen utförd nyckelservice eftersom vissa dörrar inte gick att öppna.

I brevkorrespondens fogad till anmälan framkommer därtill att anmälaren kritiserar mäklare X för att sedvanlig handpenning inte fanns noterad i kontraktet avseende fastigheten LT 7:13.

Mäklarens yttrande

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

UA 1:5

Såsom fastighetsmäklare arrangerade han köpekontraktet mellan två säljare och en köpare. Det var inte och är aldrig hans uppgift att ta hand om problem som uppkommit efter köparen

2010-09-29:3

tillträtt fastigheten. Såvitt han vet lämnade säljarna fastigheten ostädad. Köparen uppmanade säljarna att städa fastigheten som överenskommet i köpekontraktet. Inget hände och ett antal veckor senare anlidade köparen en städfirma som utförde städningen. I anledning av städkostnaderna behöll köparen att antal maskiner som säljarna lämnat kvar. Köparen var emellertid beredd att återlämna maskinerna mot att säljarna betalade kostnaden för städningen.

LT 7:13

Hans son S hjälper honom på kontoret och visar ibland hus när han själv är upptagen med annat. Alla andra aktiviteter, särskilt kontraktskrivningar, gör han naturligtvis själv. När det gäller LT 7:13 skrev han kontraktet. Säljaren och köparen gjorde nästan allting själva utan honom. När köparen besökte fastigheten och båda parter beslutade sig för köp, han medverkade inte, ändrade köparen och säljaren kontraktet för hand och kom överens om att köparen betalade handpenning om 10 % den dagen. Efter tillträdet betalade han ut resterande av köpeskillingen. Han gjorde denna utbetalning trots att köparen bett honom att innehålla 7 500 kr som ersättning för att en låssmed tvingats anlitas.

Handlingar i ärendet

I ärendet finns ett ingivet uppdragsavtal.

Uppdragsavtalet ger fastighetsmäklaren ensamrätt i 6 månader med automatisk förlängning om 3 månader och saknar datum för när ensamrättstiden börjar löpa.

Uppdragsavtalet är rubricerat Verkaufsauftrag ("Försäljningskontrakt" enligt översättaren).

Avtalets uppsägningstid är fyra veckor.

En fastighet är inte noterad med fastighetsbeteckning.

Avtalet är för hand kompletterat med ytterligare en fastighet elva dagar efter avtalet ursprungligen ingicks.

Avtalet är ingånget med mäklarfirmen A. Mäklaren X är inte namngiven som mäklare i avtalet. Avtalet är inte undertecknat, utan enbart försett med tryckt namn.

Enligt avtalet betalar säljaren ingen provision. Provisionen betalas av köparen. Säljaren betalar emellertid en procent av den krävda köpesumman, dock minst 3 500 kr, för reklam och marknadsföring.

Depositionsavtal har inte ingivits till Fastighetsmäklarnämnden.

Likvidavräkningshandlingar har inte ingivits till Fastighetsmäklarnämnden. Mäklare X har endast i e-post till nämnden noterat vilka transaktioner som genomförts samt bifogat insättningsavier.

I ett av de i ärendet aktuella köpekontrakten (utformade med både svensk och tysk text), med kontraktsdag den 8 augusti 2008 och med tillträdesdag den 29 augusti 2008 eller tidigare, framgår bland annat följande under punkt 9.

2010-09-29:3

Köpeskillinge skall utbetalat i Euro från 28.07.2007 enl. bifog. valutaavräkning. Så snart som fullständig köpeskillinge (s. § 4) inkl. stämpelskatt (köpeskatt och lagfarts-kostnad) är deponerad hos mäklarfirmen A, ansökan till kommun eng. förköpsrätt och därefter ansökan till inskrivningsmyndigheten skall lämnas in. Deponerad köpeskillinge (s.§ 4) skall utbetalas till säljaren efter inskrivningsbeviset / lagfart. Efter alla pengarna är deponerad hos mäklarfirmen As klientmedelskonton, köparene skall ha rätt att använda fastigheten.

Under punkt 10 Försäkring framgår följande.

Säljaren garanterar att egendomen till och med tillträdesdagen är för skada motsvarande fullvärde. Inträffar före tillträdesdagen ersättningsgill skada som inte överstiger 10 % av köpeskillingen, skall kontraktet stå fast och ersättningen tillfalla köparen. Säljaren äger dock erhålla full köpelikvid. Överstiger skadan 10 % av köpeskillingen äger köparen rätt att häva detta kontrakt.

Av brevkorrespondens ingiven till nämnden framgår att mäklare Xs son, SM, i anledning av ett låsbyte som en av köparna tvingats vidta, meddelat säljaren om köparens krav att 7 500 kr skulle innehållas av köpeskillingen. För det fall säljaren accepterar detta skall SM meddelas brevledes. För det fall säljaren inte accepterar detta anges att SM är tvungen att innehålla restsumman till dess frågan slutligen avgjorts. I vidare korrespondens anges att säljaren erhållit hela restsumman i september 2008. Med detta anses saken avklarad och säljaren ombuds bestämt att inte fortsätta med korrespondensen. Brevet är undertecknat av SM.

Fastighetsmäklarnämndens tillsyn

Den 9 februari 2009 mottog Fastighetsmäklarnämnden den i ärendet aktuella anmälan. Den 16 februari 2009 ringde SM för sin fars, mäklare X, räkning och lämnade begränsade uppgifter om det anmälares påtalat. Samtalet genomfördes på engelska. Den 23 mars förelades mäklare X att inge yttrande över anmälares kritik, ett antal ytterligare frågeställningar som aktualiserats samt att inge uppdragsavtal för de aktuella förmedlingarna. Den 25 mars inkom ett ofullständigt yttrande på engelska från mäklare X. Den 25 mars 2009 medgavs mäklare X anstånd med att inge yttrande till den 27 april 2009. Något yttrande inkom inte till Fastighetsmäklarnämnden. Den 16 november 2009 förelades mäklare X ånyo att besvara Fastighetsmäklarnämndens frågeställningar samt att inge uppdragsavtalen avseende de aktuella förmedlingarna. I föreläggandet erinrades mäklare X om att han kan komma att avregistreras om nämndens förelägganden inte besvaras senast den 26 november 2009. Mäklare X ombuds också att beskriva hur och var han bedriver sin förmedlingsverksamhet. Yttrande inkom inte till nämnden. Den 23 mars 2010 förelades mäklare X återigen. Föreläggandet avfattades på engelska och innehöll ny erinran om avregistrering. Den 19 april 2010 inkom till Fastighetsmäklarnämnden ytterligare ett yttrande på engelska från mäklare X. Yttrandet var inte fullständigt och begärda handlingar var inte bifogade. Den 1 juni 2010 förelades mäklare X ånyo. Även detta yttrande innehöll en erinran om att han kan komma att avregistreras om nämndens förelägganden inte besvaras. Den 20 juni 2010 inkom yttrande och vissa av de av nämnden begärda handlingarna från mäklare X. Handlingar föranledde ytterligare frågeställningar. Mäklare X förelades därför igen den 6 juli 2010, vilket föreläggande besvarades den 18 augusti 2010.

2010-09-29:3

Mäklaren

Särskilt förelagd att yttra sig om innehållet i handlingarna har mäklare X anfört bland annat följande.

Verksamheten

Han förmedlar fastigheter i Sverige endast på den tyska marknaden. Marknadsföringen via internet och annonsering sker i Tyskland där de arbetar med banker och andra institutioner. De marknadsför inte sitt företag i Sverige och inte mot svenska köpare.

Formulering av hävningsklausul

Ordalydelsen har han fått från hans partners på "Sparbankernas Fastighetsbyrå". Som vanligt instruerade de köparen att deponera hela köpeskillingen, som vanligt i Tyskland. På så sätt kan de alltid före slutreglering av köpet vara säkra på att säljarna får sina pengar. Det var kanske ett misstag att använda dessa formuleringar men de har inte föranlett negativa konsekvenser tidigare.

Oregistrerad medhjälpare

Eftersom han äger företaget, mäklareföretaget A, och eftersom han är den enda registrerade fastighetsmäklaren i företaget så utförs alla relevanta processer av honom personligen och han är direkt ansvarig, särskilt vad gäller kontraktskrivningar och implementering av kontrakten samt hantering av klientmedel. Hans son S arbetar i hans företag och är primärt ansvarig för telefonsamtal med potentiella köpare och tillser de administrativa processerna i företaget.

I dessa förmedlingar har han genomfört alla väsentliga delar.

Uppdragsavtalet

Förmedlingsuppdraget avseende UA 1:5 inkom till honom via telefon och lades till uppdragsavtalet för LT 7:13 – enligt handskrivet tillägg (i Tyskland är det inte nödvändigt att skriva ett uppdragsavtal – men naturligtvis är det bättre att ha ett).

I detta avseende måste han påpeka att i Tyskland – till skillnad från Sverige – betalar normalt köparen provisionen. Säljaren bidrar endast med en liten del av annonskostnaderna.

Eftersom de är ett tyskt företag och både köpare och säljare är tyska medborgare är det korrekt enligt honom att skriva uppdragsavtal enligt tysk lag. Eftersom det endast avser interna relationer mellan den tyska mäklarbyrå och tyska kunder kan de komma överens i enlighet med tyska bestämmelser.

I kontrast till hans svenska kollegor behöver de längre tid på sig att ta sina kunder från Tyskland till objekten i Sverige. Därför behöver de en ensamrättstid på sex månader. En automatisk förlängning av ensamrättstiden är inte heller motstridig tysk lag.

Depositionsavtal

Han har enligt tyska bestämmelser rätt att avkräva köparen hela köpeskillingen i anslutning till kontraktskrivningen och den sätts in på deras klientmedelskonto. Detta tillvägagångssätt försäkrar att säljaren erhåller 100 % av köpeskillingen från köparen – ett tillvägagångssätt som är obligatoriskt i Tyskland.

2010-09-29:3

Köpekontraktet avseende LT § 9 och § 10

Vad avser § 9 innehåller denna paragraf överenskommelse om köpeskillning i euro enligt kurs den 28/07/2007. Efter kvittens på betalning av hela köpeskillningen inklusive kostnader till vårt klientmedelskonto ansöker vi om undantag från kommunens förköpsrätt och lagfart. Som en följd av kommunens godkännande och beviljad lagfart betalas köpeskillningen ut till säljaren. Efter erhållande av köpeskillningen på vårt klientmedelskonto tillåter säljaren köparen att nyttja fastigheten. Säljaren ansvarar för alla kostnader fram till tillträdesdagen, trots att köparen besitter fastigheten, eftersom inget annat överenskommit i kontraktet. Köpare och säljare har läst våra villkor och övervägt regleringen i detta kontrakt.

Vad avser § 10 anger denna paragraf att säljaren är ansvarig för fastighetsförsäkring fram till tillträdesdagen. Om skada som inte överskrider 10 % av köpeskillningen uppstår under denna tid skulle kontraktet stå sig. Köparen skulle ha rätt till försäkringsersättningen och säljare fortfarande erhålla full köpeskillning. Om skadorna överskrider 10 % av köpeskillningen har köparen rätt att häva kontraktet utan kostnad. Eftersom inget annorlunda sägs i kontraktet gäller detta även om köparen erhållit rätt att nyttja fastigheten före tillträdesdagen.

Han vill också påpeka bland annat att kontraktet utformades för mer än tre år sedan. De använder nu nya kontrakt baserade på svensk fastighetsrätt.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 3 § fastighetsmäklarlagen tillämpas bestämmelserna i lagen oavsett var fastigheten är belägen, om en väsentlig del av mäklarens uppdrag utförs i Sverige.

Av 7 § fastighetsmäklarlagen framgår att tillsyn över de fastighetsmäklare som är registrerade enligt 5 § samma lag utövas av Fastighetsmäklarnämnden. Nämnden skall se till att fastighetsmäklarna i sin verksamhet iakttar sina skyldigheter enligt denna lag. En registrerad fastighetsmäklare är skyldig att låta Fastighetsmäklarnämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen.

Av 8 § p. 3 fastighetsmäklarlagen framgår att Fastighetsmäklarnämnden skall återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid med sina skyldigheter enligt denna lag.

Mäklare X har anfört att marknadsföring vad avser hans tjänst samt marknadsföring vad avser förmedlingsobjekten han har i uppdrag att förmedla uteslutande riktas mot den tyska marknaden. Han har också uppgivit att han arbetar enligt tysk lag. Av utredningen framgår emellertid att Mäklare X befinner sig i Sverige och driver hotell i S. Därtill kommer att fastigheterna är belägna i Sverige vilket innebär att bland annat visningar utförs i Sverige. Härutöver är kontraktshandlingar och uppdragsavtalet undertecknade i Sverige. Mot bakgrund av detta anser Fastighetsmäklarnämnden att väsentliga delar av förmedlingsarbetet utförs i Sverige. Det faktum att väsentliga delar av förmedlingsuppdraget utförs i Sverige och att mäklare X är registrerad i Sverige medför att mäklare X är föremål för tillsyn samt skyldig att efterkomma fastighetsmäklarlagens bestämmelser.

2010-09-29:3

Uppdragsavtalet

Enligt 11 § 1 st. fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Mäklaren får inte åberopa ett avtalsvillkor som inte tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt avtalats skriftligt.

Om uppdraget är förenat med ensamrätt får enligt 11 § 2 st. samma lag tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången. En överenskommelse om förlängning får träffas tidigast en månad innan uppdragsavtalet skall upphöra att gälla.

Av förarbetena (prop. 1994/95:14 s. 74) framgår att det ligger i sakens natur att både mäklaren och uppdragsgivaren undertecknar avtalet och att parterna tar var sitt exemplar.

Av praxis framgår vidare att det hör till god fastighetsmäklarsed att ange att det är fråga om ett förmedlingsuppdrag. Det är felaktigt att kalla ett förmedlingsuppdrag för ett uppdrag om ”försäljning” av objektet. Det hör också till god fastighetsmäklarsed att mäklaren ser till att det tydligt framgår av uppdragsavtalet från vilken tid avtalet börjar gälla. När fastighetsmäklarens uppdrag är personligt skall mäklaren namnges i uppdragsavtalet. Ett förmedlingsuppdrag kan inte lämnas till ett fastighetsmäklarföretag eller annan juridisk person. Efter kontroll i aktuella register hör det också till god fastighetsmäklarsed att ange förmedlingsobjektets hela registerbeteckning.

Mäklare X har anfört att eftersom de är ett tyskt företag och både köpare och säljare är tyska medborgare är det korrekt enligt honom att skriva uppdragsavtal under tysk lag. Eftersom det endast avser interna relationer mellan den tyska mäklarbyrån och tyska kunder kan de komma överens i enlighet med tyska regler. I kontrast till svenska kollegor behöver de längre tid på sig att ta sina kunder från Tyskland till objekten i Sverige. Därför behöver de en ensamrättstid på sex månader. En automatisk förlängning av ensamrättstiden är inte heller motstridig tysk lag.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att uppdragsavtalet vad avser ensamrättstid strider mot en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Därtill saknas en fastighetsbeteckning, mäklarens underskrift, mäklarens namn såsom uppdragstagare och en tydlig uppgift om från vilket datum uppdraget gäller. Utöver detta är uppdraget betecknat som ett uppdrag att försälja förmedlingsobjektet, ingånget med mäklarfirmen mäklarföretaget A och ej undertecknat utan blott med tryckt namn – mäklare X. Avtalet har allvarliga brister på flera punkter och förseelserna motiverar varning.

Deposition

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 andra stycket skall handpenning som mäklaren tagit emot utan dröjsmål överlämnas till säljaren, om inte annat överenskommit i särskild ordning.

Av förarbetena framgår att parterna kan ge mäklaren ett särskilt uppdrag att förvalta handpenningen. Ett sådant uppdrag skall grunda sig på ett avtal mellan säljaren, köparen och mäklaren. Mäklaren skall informera parterna om innebörden innan avtal om deposition träffas (jämför prop. 1994/95:14 s. 76).

2010-09-29:3

Av praxis framgår vidare att avtal om deposition utgör en överenskommelse mellan köpare, säljare och mäklare. Om inte särskilt depositionsavtal tecknas bör i vart fall samtliga tre parter underteckna köpekontraktet.

Depositionsavtal avseende de aktuella förmedlingarna har inte ingivits till Fastighetsmäklarnämnden. Särskilda överenskommelser om deposition kan heller inte återfinnas i de aktuella köpekontrakten. Ej heller har samtliga tre parter i detta hänseende undertecknat köpekontrakten. Det åligger en mäklare att för det fall deposition aktualiseras i en förmedling föreslå en reglering som fastställer hur de aktuella medlen skall förvaltas och hur medlen skall betalas ut. Mäklare X har varken presenterat något sådant avtal eller lämnat förklaring härom. Förseelsen motiverar varning.

Likvidavräkning

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som måste lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen, bland annat köpekontrakt, köpebrev och likvidavräkningar.

Likvidavräkningar har inte ingivits till Fastighetsmäklarnämnden. Mäklare X har förvisso till nämnden i ett e-postmeddelande sammanställt vilka transaktioner som genomförts av honom. Till detta har fogats diverse betalningsordrar som ger uttryck för att säljarna i den aktuella förmedlingen erhållit korrekta belopp. Detta faktum förtar emellertid inte mäklare Xs skyldighet att upprätta likvidavräkningar. Genom sin underlåtenhet att upprätta likvidavräkningar har mäklare X brutit mot en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Underlåtenheten är varningsgrundande.

Kontraktsklausuler

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som måste lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat avtalats, skall mäklaren 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 (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. Han bör också 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.

Av p. 9 i köpekontraktet avseende fastigheten LT framgår att köparen har rätt att använda fastigheten så snart köpeskillingen är deponerad på mäklarföretaget As klientmedelskonto.

Av p. 10 samma köpekontrakt framgår att säljaren garanterar att egendomen till och med tillträdesdagen är försäkrad för skada motsvarande fullvärde. Inträffar en före tillträdesdagen ersättningsgill skada som inte överstiger 10 % av köpeskillingen skall kontraktet stå fast och ersättningen tillfalla köparen. Säljaren äger dock rätt att erhålla full köpelikvid. Överstiger skadan 10 % av köpeskillingen äger köparen rätt att häva detta kontrakt.

Enligt Fastighetsmäklarnämndens tolkning av ovanstående villkor innebär dessa att köparen mellan kontraktsskrivning och tillträde har rätt att nyttja fastigheten. Om ersättningsgill skada inträffar har denne rätt till ersättning ur försäkringen samt under vissa förutsättningar, även möjlighet att häva köpet i sin helhet. Reglering om hantering av säljarens eventuella självrisk i samband med ersättningsgill skada saknas helt i avtalet. Enligt ordalydelsen ges köparen ensidiga fördelar för det fall en ersättningsgill skada skulle inträffa. Detta till trots att denne besitter fastigheten och inte osannolikt själv orsakat skadan direkt eller indirekt. Samtidigt står säljaren risken att tvingas erlægga självrisk för skadan på ofta icke obetydliga belopp. Avtalsregleringarnas utformning medför en stor obalans mellan säljaren och köparen. Oklarheten om försäkringsregleringen har, oavsett omständigheterna i förevarande fall, kunnat innebära en stor nackdel för säljaren. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att mäklare X föreslagit och medverkat till en reglering som inte kan tillfredställa båda parter samt är otydligt utformad i köpehandlingen. Förseelsen motiverar varning.

Oregistrerad medhjälpare

Lagstiftaren har öppnat en möjlighet för mäklare att låta en oregistrerad medhjälpare under mäklarens överinseende och på dennes ansvar utföra visst arbete som hör till uppdraget. Mäklaren ansvarar likväl inom ramen för god fastighetsmäklarsed mot både köpare och säljare oavsett om han utför allt arbete själv eller om han väljer att använda sig av en oregistrerad medhjälpare vid utförandet av ett förmedlingsuppdrag. I kontakterna utåt får mäklarens medhjälpare inte uppfattas som annat än bud för mäklaren och inte den som utför och ansvarar för mäklartjänsten eller någon del av denna. Det är endast arbetsuppgifter som inte är centrala för förmedlingsuppdraget som kan delegeras till mäklarens biträde. Som generell förutsättning bör gälla 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 bör gälla att medhjälparen skall uppträda på sådant sätt att det står helt klart vem som är ansvarig mäklare och att han själv är just bara medhjälpare (prop. 1994/95:14 s. 43-45).

Mäklare X har anfört att eftersom han är den enda registrerade fastighetsmäklaren i företaget så utförs alla relevanta processer av honom personligen och han är direkt ansvarig, särskilt vad gäller kontraktsskrivningar och implementering av kontrakten samt hantering av klientmedel. Hans son S arbetar i hans företag och är primärt ansvarig för telefonsamtal med potentiella köpare samt viss administration.

Bland handlingarna i ärendet återfinns emellertid en brevkorrespondens vari mäklare Xs son, SM, föreslagit lösning på en tvistefråga mellan parterna samt uppgivit att fastighetsmäklarföretaget A tvingas innehålla del av köpeskillingen i anledning av ett av köparen beställt låsbyte.

Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening är bedömningar om hur deponerade medel skall hanteras en sådan väsentlig del av förmedlingsuppdraget som inte kan anförtros en oregistrerad medhjälpare. Mot bakgrund av den brevkommunikation som SM stått för kan det sättas i fråga om inte mäklare X överlämnat en alltför central och viktig fråga till en oregistrerad medhjälpare. Det är dock inte otvetydigt fastlagt att mäklare X använt sig av oregistrerad medhjälpare på ett otillåtet sätt.

2010-09-29:3

Försvårande av Fastighetsmäklarnämndens tillsyn

Av 7 § fastighetsmäklarlagen framgår att tillsyn över de fastighetsmäklare som är registrerade enligt 5 § samma lag utövas av Fastighetsmäklarnämnden. Enligt andra stycket är en registrerad fastighetsmäklare skyldig att låta Fastighetsmäklarnämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen.

Av 8 § p. 3 fastighetsmäklarlagen framgår att Fastighetsmäklarnämnden skall återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid med sina skyldigheter enligt denna lag.

Mäklare X har vid fem tillfällen förelagts att yttra sig i ärendet och inkomma med vissa handlingar. Vid tre av tillfällena har yttrandena varit bristfälliga dels vad avser handlingar som Fastighetsmäklarnämnden begärt, dels vad avser de frågor nämnden har önskat besvarade. Vid tre av tillfällena har mäklare X erinrats om att han kan komma att avregistreras om han inte efterkommer nämnden förelägganden. Trots erinran har samtliga föreläggande fortfarande inte besvarats tillfredställande och vissa handlingar inte ingivits till nämnden. Nämnden finner därför att mäklare X försvårat nämndens tillsyn över honom och hans verksamhet som fastighetsmäklare i sådan grad att hans lämplighet måste ifrågasättas. Försvårande av Fastighetsmäklarnämndens tillsyn är ytterligare en allvarlig förseelse som mäklare X gjort sig skyldig till och som i sig motiverar disciplinär påföljd.

Övrigt

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

Påföljd

Mot bakgrund av vad som i förevarande ärende läggs mäklare X till last – brister i uppdragsavtal, avsaknad av depositionsavtal, avsaknad av likvidavräkning, bristfälliga kontraktsklausuler och försvårande av Fastighetsmäklarnämndens tillsyn – kan en sammantagen bedömning inte leda till annat än att mäklare X anses olämplig som fastighetsmäklare. Hans registrering skall därför återkallas.

2010-09-29:4

2010-09-29:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformning av kontrakt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälarna, som är uppgivna ombud för säljarna, har uppgivit bland annat att mäklare X vid kontraktskrivningen godkänt handskrivna och oklara tillägg samt underlåtit att förvissa sig om köparens/köparnas betalningsförmåga.

Anmälan

Anmälarna har uppgivit bland annat följande.

Säljarna anlidade i april 2008 mäklare X för uppdraget att förmedla deras fastighet. Efter en första misslyckad affär lade en ny spekulant ett bud och lovade säljarna en snabb affär. Budet godtogs av säljarna. Vid kontraktskrivningen den 1 juli 2008 visade det sig att det inte var spekulanten utan dennes flickvän som stod angiven på kontraktet som ensam köpare. Under rubriken köpare i köpekontraktet skrev dock spekulanten för hand dit sitt namn och personnummer samt därunder ”AB under bildande”. På köpekontraktets sista sida skrev spekulanten sin namnteckning samt ett handskrivet namnförtydligande. Mäklaren hade inget att invända mot att handskrivna tillägg gjordes på köpekontraktet.

Mäklare X godtog således att ytterligare en part så sent som vid kontraktskrivningen lades till för hand på kontraktet. Därtill underlät mäklare X att klargöra om det var privatpersonen eller ett bolag under bildande som lades till som köpare. Han underlät också att undersöka vad som avsågs med och om det fanns något ”bolag under bildande”. Vidare antecknades inte heller hur stor del av fastigheten som den ene köparen, alternativt hans ”bolag under bildande”, skulle bli köpare till.

Beträffande tidpunkten för erläggande av handpenningen var det mäklarens uppfattning att det inte var brukligt att köparen skulle erlægga handpenning vid kontraktskrivningen när tillträdesdagen låg så nära i tiden. Det var oklart när tillträdet skulle ske. Enligt kontraktet skulle tillträdesdagen bestämmas enligt överenskommelse, dock senast den 15 augusti 2008. Enligt förtryckt uppgift på kontraktet skulle handpenningen erläggas den 5 juli, dvs. 5 dagar efter kontraktskrivningen. Efter önskemål från köparna ströks dock det datumet över för hand av mäklaren och ersattes med 10 juli 2008. Köparna underlät att erlægga handpenningen i enlighet med avtalet. Precis före tillträdesdagen, då hela köpeskillingen skulle betalas, ringde en av köparna och meddelade att hon var sjuk och inte kunde komma till tillträdesmötet på banken. Köparna underlät att erlægga köpeskillingen, vilket utgjorde väsentligt kontraktsbrott, varför säljarna nödgades häva köpet den 16 september 2008. Om handpenning erlagts och köpet därefter inte fullföljts hade ingen skada uppstått, eftersom hela syftet med en handpenning är att utgöra säkerhet för säljarens ersättningskrav vid köparens kontraktsbrott. Säljarna överlät

2010-09-29:4

sedermåra fastigheten till ny köpare för en lägre köpeskillning än vad som avtalats tidigare och mäklare X erhöå i samband därmed provision.

Mäklaren

Mäklare X har genom ombud yttrat sig och anført bland annat följande.

Det är riktigt att en köpare (2) lades till för hand på kontraktet i samband med kontraktskrivning. Att göra handskrivna tillägg i ett köpekontrakt är inte felaktigt i sig. En handskrivna uppgift är precis lika bindande som en maskinskrivna uppgift och det finns ingen anledning för en mäklare att hindra parter från att göra handskrivna tillägg, så länge kontraktet fortfarande avspeglar verkliga förhållanden.

Av det aktuella tillägget framgår att köpare 2 eller "bolag under bildande" skulle vara köpare. Detta tillägg skrevs dit av köpare 2 personligen och det medges att tillägget kunde varit tydligare, men alldeles oavsett hur det hade formulerats så försämrade det inte anmälarens situation.

Det förelåg inga omständigheter som gav mäklare X anledning att råda anmälaaren att avvakta med att ingå köpekontraktet bara för att ytterligare en person önskade köpa en andel av fastigheten. Det är snarast någonting positivt att två personer köper istället för en. Hade två personer förvärvat fastigheten hade säljaren haft ytterligare en person att vända sig mot vid ett eventuellt avtalsbrott.

Han ställer sig frågande till vilka uppgifter han skulle ha haft och som skulle föränlett honom att undersöka köpare 1:s betalningsförmåga. Köpare 1 uppgav att finansiering var ordnad och att hon inte hade någonting intresse av att utveckla för vare sig säljare eller mäklare på vilket sätt hon hade sin finansiering ordnad.

Det är riktigt att ingen handpenning erlades vid kontraktskrivningen. I det aktuella fallet avtalades att handpenningen skulle erläggas tio dagar efter kontraktskrivningen, eftersom köparen uppgav att hon behövde den tiden för att administrera utbetalningen av handpenningen. Han föreslog till en början att handpenningen skulle erläggas tidigare men parterna var överens om att den skulle erläggas efter tio dagar. Detta är ett sedvanligt förfarande i branschen och inte anmärkningsvärt. Skälet till denna praxis är att många lånar pengar till handpenningen, och då behöver köpekontrakt som grund för låneansökan till banken. Många av dem som inte lånar vill också hellre göra en överföring via sin bank än att komma med en växel eller kontanter till kontraktskrivningen. Förfarandet strider inte mot god fastighetsmäklarsed.

Särskilt förelagd att yttra sig om vilken information mäklare X lämnade till säljaren om risken med att senarelägga tiden för handpenningens erläggande samt hur mäklarens provision hanterats mot bakgrund av att ingen handpenning erlagts trots bindande köpekontrakt, har mäklare X genom ombud anført följande.

Han kan inte påminna sig exakt vilken information han lämnade till säljaren gällande risken med att senarelägga tiden för handpenningens erläggande. Däremot informerar han om handpenningens funktion vid varje förmedling han genomför. Han kan inte föreställa sig att han skulle ha avvikit från denna rutin vid den aktuella förmedlingen. Det han alltid informerar om är att handpenningens funktion är att säljarens ska ha en säkerhet för det fall köparen inte

skulle fullfölja köpet. Informationen är en del av all den information som såväl köpare som säljare erhåller innan kontraktskrivningen, dessvärre fäster parterna inte alltid tillräckligt stor uppmärksamhet på allt som sägs. Det är dock mycket svårt för en fastighetsmäklare att försäkra sig om att köpare och säljare tagit till sig all information som lämnas i samband med en förmedling.

Han har inte framställt något provisionskrav. När det stod klart att köparna inte fullföljde köpet meddelade han säljarna att han i och för sig hade rätt till provision enligt uppdragsavtalet eftersom bindande köpekontrakt hade ingåtts med av honom anvisad spekulant, men att han inte hade för avsikt att kräva dem på provision om de inte i sin tur erhöll ersättning från köparna. Detta formaliserades i en överenskommelse mellan honom och säljarna.

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 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 utredningen framgår att en av köparna i köpekontraktet under rubriken köpare för hand noterade sitt namn och personnummer samt därunder "AB under bildande". Ägarandel i kontraktet ändrades emellertid inte. Mäklare X har i yttrande anfört att det är riktigt att en köpare lades till för hand och att det inte finns anledning för en mäklare att hindra parter från att göra handskrivna tillägg så länge kontraktet avspeglar verkliga förhållanden. Mäklare X medger att tillägget "bolag under bildande" kunde varit tydligare men att det, oavsett formulering, inte försämrade säljarnas situation.

Om en mäklare hjälper parterna att upprätta överlåtelsehandlingar skall han göra detta så att handlingarna är juridiskt riktiga och stämmer överens med verkliga förhållanden. Det får anses höra till god fastighetsmäklarsed och vara grundläggande för en mäklare att i köpehandling notera partställning och andelstal korrekt. Genom att underlåta att ifrågasätta köparens tillägg "AB under bildande" och tillse att partställningen i kontraktet blev tydligt och klart utformat finner Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed och för detta skall han varnas.

För Fastighetsmäklarnämnden framstår det dessutom som att mäklare X i övrigt varit alltför passiv i sin roll som opartisk mellanman. Vad som framkommit i ärendet ger emellertid inte tillräckligt belegg för att mäklare X ytterligare skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt god fastighetsmäklarsed.

2010-09-29:5

2010-09-29:5

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en säljare av en fastighet riktat kritik mot mäklare X. Anmälaren ifrågasätter mäklare Xs agerande under förmedlingsuppdraget och har bland annat gjort gällande att han vid kontraktskrivningen inte rätt ut oklarheter kring ett villkor i köpekontraktet rörande servitut samt vid tillträdet inte tillhandahållit korrekta handlingar.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak uppgivit följande.

Mäklare X hanterade visningarna av fastigheten och påföljande budgivningsprocess på ett felaktigt sätt samt uppträdde inte korrekt mot henne efter avslutad kontraktskrivning. Vid kontraktskrivningen uppstod frågan om innebörden av § 5 i köpekontraktet i vilket först angavs "Fastigheten belastas inte av servitut och/eller nyttjanderätt" och sedan angavs "Last, Avtalsservitut: Villa" och "Last, Avtalsservitut: Ledning." Mäklare X kunde inte förklara vad detta innebar. Vidare upprättade mäklare X ett tillägg till köpekontraktet i vilket parterna avtalade om en lägre köpeskillning. På tillträdesdagen sänkades uppgift om den nya köpeskillningen i de handlingar som skulle undertecknas på banken. Det fick till följd att köparna felaktigt erlade den högre köpeskillningen, vilket medförde ytterligare överföring av medel och upprättande av nya dokument.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i sitt yttrande tillbakavisat den kritik som anmälaren framfört. När det gäller kritiken angående att han i köpekontraktet angivit motstridiga uppgifter om ett servitut och att han tillhandahållit banken ett köpekontrakt i vilket sänkts uppgift om ny avtalad köpeskillning, har han i huvudsak uppgivit följande.

Olyckligtvis kom det med två stycken motstridiga uppgifter i köpekontraktet angående avtalsservitutet. Under pågående kontraktskrivning uppmärksammades detta. Han diskuterade tillsammans med parterna vilken typ av ledning som avsågs och kom tillsammans med parterna fram till att det troligtvis gällde en elledning som går mellan radhusen. Angående avtalsservitut villa informerade han parterna om att villa oftast är ett gammalt servitut som kommunen lade in när tomten såldes för första gången, detta för att säkerställa att fastigheten bebyggdes enbart för boende. Han korrigerade inte de motstridiga uppgifterna i köpekontraktet då han stod under press av säljaren och var stressad.

Mäklare X har av Fastighetsmäklarnämnden ombetts att förtydliga sitt yttrande vad gäller omständigheterna vid tillträdet. Han har uppgett att köparna erlade en köpeskillning om 4 030 000 kr trots att parterna i tilläggsavtal överenskommit om en köpeskillning som var 25 000 kr lägre. Varken han själv eller någon av parterna uppmärksammade felet vid

2010-09-29:5

tillträdet. När felet upptäcktes dröjde dock säljaren en tid med att betala tillbaka de 25 000 kr som köparna erlagt för mycket. Först efter en tid reglerades detta. Detta var också ett tekniskt misstag som berodde på den press han kände från anmälaren och dennes pojkvän. Misstaget rättades till och ingen av parterna led ekonomisk skada. Han sänkte sitt arvode som kompensation för detta.

Övriga handlingar

Mäklare X har till sitt yttrande fogat bland annat ett av båda parter undertecknat tilläggsavtal och en likvidavräkning.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Omsorgsplikt

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 framgår att mäklare X i ett tillägg till köpekontraktet dokumenterat parternas överenskommelse om att köpeskillingen skulle sänkas med 25.000 kr. I sitt yttrande har mäklare X dock medgett att han vid tillträdet av misstag medverkat till att fel uppgift om köpeskillning i köpebrevet, i strid med parternas tilläggsavtal, tillhandahölls banken. Mäklare Xs agerande innebär att han härigenom åsidosatt parternas intresse av en korrekt köpeskillning och att risk för tvist uppstått. Förfarandet är av allvarlig art och föranleder att mäklare X skall meddelas varning.

Motstridiga uppgifter om servitut i köpekontrakt

Mäklare X har i § 5 i köpekontraktet under rubriken belastningar angivit motstridiga uppgifter om förekomsten av servitut. I sitt yttrande har mäklare X uppgivit att han inte korrigerade de motstridiga uppgifterna då han stod under press av säljaren och därför var stressad. Av god fastighetsmäklarsed följer att de uppgifter som mäklare lämnar i ett avtal skall vara korrekta och kongruenta, varför förfarandet strider mot god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklarnämnden finner dock att förseelsen är att betrakta som ringa och att påföljd kan underlåtas. Ärendet skall därför avskrivas i denna del.

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

2010-09-29:6

2010-09-29:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformning av depositionsavtal, användandet av oregistrerad medhjälpare m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklare X har förmedlat en fastighet till försäljning från ett dödsbo. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en dödsbodelägare riktat kritik mot mäklare X bland annat för att hon inte har informerat dem om vilka dokument som krävdes för att genomföra försäljningen, om hur och när realisationsvinst skulle betalas samt för att hon låtit en assistent genomföra tillträdet.

Anmälan

Av anmälan framgår i huvudsak följande.

Mäklare X fick i uppdrag att förmedla en fastighet som ingick i ett dödsbo. Hon informerade inte uppdragsgivarna, som utgjordes av fyra dödsbodelägare, om vilka dokument som krävdes för att genomföra försäljningen. Vid tillträdet den 1 februari 2009 saknades bland annat originalbouppteckningen för dödsboet. Anmälaren fick därför flera gånger göra långa resor fram och tillbaka till banken med diverse dokument. Först den 5 februari 2009 kunde affären avslutas. Mäklare X informerade dem inte om hur och när skatt på vinsten av försäljningen av fastigheten skulle deklarerars. Mäklare X hade dålig tillgänglighet under förmedlingen, oftast skickade hon en assistent. Tillträdet på banken handlades av en assistent.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att yttra sig över kritiken. Hon har bland annat tillfrågats om anledningen till att depositionsavtal upprättats.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har bland annat uppgivit följande.

Hon informerade upprepade gånger dödsbodelägarna genom den av dem utsedda gemensamma företrädaren om vilka handlingar i original som skulle finnas till hands vid tillträdet. Detta styrks även av sms-konversation mellan henne och företrädaren. Säljaren överlämnade handlingarna i kopior till henne vid försäljningsprocessens inledande. Inga frågor angående beskattning ställdes vare sig av anmälaren eller av någon annan dödsbodelägare. Hon har inte någon upplysningsplikt vad gäller deklaration och vinstbeskattning. Däremot erbjöd hon dödsbodelägarna, genom deras företrädare, att träffas på kontoret för upprättandet av deklarationen, varvid hon hade kunnat vara behjälplig om det skulle finnas frågor.

Då hon på grund av dålig väderlek och bristfällig tågtrafik var förhindrad att närvara vid det planerade tillträdet, tillsåg hon att en mäklarassistent, som löpande hade haft kontakt med säljarna under försäljningens gång kunde närvara i hennes ställe. Då båda parter hade planerat in ledighet och resa för tillträdet bedömde hon att det vore ytterst olyckligt att skjuta upp det till ett senare tillfälle.

2010-09-29:6

Då osämja rådde mellan dödsbodelägarna fanns inget bankkonto för dödsboet. Samtliga dödsbodelägare var ense om att handpenningen skulle deponeras på ett klientmedelskonto för att sedan delas lika mellan parterna. För detta syfte upprättades efter konsultation med Fastighetsmäklarförbundet ett depositionsavtal.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Depositionsavtalet

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

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

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det i depositionsavtalet i förevarande fall hänvisas till särskilda återgångsvillkor som inte finns i köpekontraktet. Mäklare X har i sitt yttrande uppgett att anledningen till att depositionsavtalet upprättades var att det rådde oenighet mellan de fyra dödsbodelägarna och att hon, helt i samråd med samtliga parter, betalade ut handpenningen till var och en separat.

Det är ett grundläggande krav att de handlingar som mäklaren upprättar för genomförandet av ett köp är korrekta. Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X åtagit sig att hålla medel deponerade för säljarnas räkning. Fastighetsmäklarnämnden vill starkt understryka vikten av mäklarens skyldighet att se till att utformning av handlingar och uppgifterna i dessa stämmer överens med förhållandena i det enskilda fallet. Mäklare X kan därför inte undgå kritik för att hon inte dokumenterat överenskommelsen med säljarna utan upprättat ett depositionsavtal som inte återspeglar de verkliga förhållandena.

Användandet av en oregistrerad medhjälpare

Den anlitade fastighetsmäklaren ansvarar personligen för förmedlingsuppdraget. Det gäller även om mäklaren låter en medhjälpare medverka. Mäklaren får inte överlåta centrala moment i förmedlingsuppdraget till en oregistrerad medhjälpare (ibland kallad assistent). Det gäller till exempel genomgång av uppdragsavtal med uppdragsgivaren och att handha kontraktskrivning mellan köpare och säljare.

Tillträdet får anses vara en central uppgift i förmedlingsuppdraget. Under vissa förutsättningar är det dock möjligt att överlåta uppgiften att handlägga ett tillträde till en assistent. Handhavandet av ett tillträde skall uttryckligen ha delegerats av den för förmedlingen ansvarige mäklaren i varje särskilt fall, efter att mäklaren bedömt att medhjälparen har tillräcklig kompetens för uppgiften. Mäklaren skall även ha gjort bedömningen att det vid tillträdet inte kvarstår oreglerade frågor mellan parterna. Det är även viktigt att mäklaren har kontroll över utförandet för att vid behov kunna ingripa och att medhjälparens roll klart framgår för parterna vid tillträdet.

2010-09-29:6

Även om tillträdesförfarandet – med tanke på att det drog ut på tiden – kan ifrågasättas är det i ärendet inte visat att det är hänförligt till mäklarassistentens medverkan. Det har inte heller framkommit att mäklare X i denna del skulle ha åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

Övrigt

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

2010-09-29:7

2010-09-29:7

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en köpare av en bostadsrätt riktat kritik mot mäklare X bland annat för att han inte angivit uppgift om bostadsrättens pantsättning i objektsbeskrivningen och inte informerat om att köpeskillingen var otillräcklig för att lösa säljarens lån.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak anfört följande.

Den 16 november 2009 undertecknade parterna ett överlåtelseavtal avseende en bostadsrätt. Köparen betalade handpenningen och tillträde var avtalat till den 1 mars 2010. I objektsbeskrivningen angavs ingen uppgift om att bostadsrätten var pantsatt. Varken säljaren eller mäklare X nämnde för anmälaren att köpeskillingen om 820 000 kr inte skulle räcka för att lösa pantsättningen av bostadsrätten. Anmälaren informerades den 26 februari 2010 av sin bankman om att det fattades cirka 90 000 kr för att lösa säljarens pantsättning och att säljaren restade med cirka 22 000 kr i obetalda hyreskostnader till bostadsrättsföreningen. Anmälaren kontaktade mäklare X vid ett flertal tillfällen som uppgav att han inte kunde göra något och att de fick diskutera detta i samband med tillträdet på banken. Vid tillträdet den 1 mars 2010 på banken medgav mäklare X att han utgått från att säljarens muntliga uppgifter gällande belåning av bostadsrätten och att han inte själv kontrollerat huruvida uppgifterna stämde. Då överlåtelsen inte gick att slutföra beslutade parterna att skjuta på tillträdet en vecka. Vid tillträdet den 10 mars 2010 på banken saknades 20 000 kr för att säljarens lån skulle kunna lösas. Mäklare Xs chef gav beskedet att mäklarföretaget skulle betala de 20 000 kr som fattades. Mäklare X skrev ett tilläggskontrakt som han ville att parterna skulle skriva under. Tillägget innebar att parterna inte fick driva ärendet vidare, kontakta eller informera någon om hur affären gått till och vad som sagts eller gjorts. Anmälaren bad mäklare X att stryka dessa meningar. Mäklare X uppgav då att mäklarföretaget endast accepterade att betala den resterande summan under förutsättning att anmälaren godtog tillägget. Anmälaren betalade till sist själv det resterande beloppet om 20 000 kr och därmed slutfördes köpet.

Mäklaren

Mäklare X har i huvudsak anfört följande.

Uppdraget med åtföljande kontrakt och förmedling skedde i flera etapper. Det ursprungliga uppdragsavtalet undertecknades av säljarna den 27 augusti 2007. Han kontrollerade vid intaget den 27 augusti 2007 om bostadsrätten var pantsatt. Av frågelistan som inhämtades från säljarna, mäklarbilderna från förvaltaren/bostadsrättsföreningen som inhämtades samt de lånevier och låneavtal som säljaren uppvisade framgick att bostaden var pantsatt.

2010-09-29:7

Vid intaget den 21 oktober 2009 kontrollerade han pantsättning dels genom hörande med ägaren dels genom att kontakta förvaltaren/bostadsrätts- föreningen. Förvaltaren/föreningen uppgav till honom att bostadsrätten inte var pantsatt. Dessutom kontaktade han de långgivare som enligt mäklarbildens år 2007 varit säljarens tidigare långgivare och fick besked om att bostaden inte var belastad. Det var samma svar som framgick av den ansökan om medlemskap till föreningen han skickat in för köparens räkning. När denna handling, daterad 2009-12-18, (*FMN:s anmärkning*) återkom stod det antecknat ” Bostadsrätten är ej pantsatt”.

Det var fråga om två intag med följande upprättande av flera objektsbeskrivningar med ändringar och korrigeringar, varför ett misstag kan ha begåtts. Han visste inte hur stort säljarens låneåtagande var och bostadsrättens belåningsgrad innan kontraktskrivningen.

Vid kontraktsskrivningen den 16 november 2009 framkom genom hörande av säljaren respektive långgivaren att bostadsrätten var pantsatt. Han kontrollringde den långgivare säljaren uppgav. Långgivaren styrkte att bostadsrätten var pantsatt. Informationen om att bostadsrätten var pantsatt föranledde att han i köpekontraktet dels införde uppgift om att bostaden var pantsatt, dels för parterna under sittande möte förklarade att från tidpunkten för det aktuella köpekontraktets undertecknande och framgent var det ej tillåtet för säljaren att ytterligare pantsätta bostaden.

Ordinarie tillträde var avtalat till den 1 mars 2010, dock gick inte tillträdet att fullfölja då det inte fanns tillräckligt med likvida medel för att lösa säljarens lån. Tillträdet sköts fram till den 10 mars 2010. Efter flera telefonsamtal, långa diskussioner och tidspress fann han en lösning den 9 mars 2010 som tedde sig bergfast och som säljaren och dennes bank godtog. Dagen därpå fick han beskedet av banken att säljarens lån var uppsagt och överlämnat till Kronofogdemyndigheten. Mäklare X kontaktade genast Kronofogdemyndigheten som bekräftade uppgiften och uppgav att säljaren hade ytterligare pågående ärenden. Vid tillträdet föreslog en företrädare för säljarens bank att om de vid tillträdet den 10 mars 2010 mottog en köpeskilling om 820 000 kr, skulle avnotering av panten i bostadsrätten meddelas. Inför hotet att tillträdet inte skulle kunna genomföras, ytterligare kostnader och olägenheter uppkomma, lämnade han ett förslag att bistå med det belopp om 20 000 kr som saknades för att överlåtelsen skulle kunna genomföras. Inledningsvis accepterade köparen erbjudandet men på banktjänstemannens och köparens bisittares inrådan avstod köparen från erbjudandet. Sedan köparen erlagt summan om 20 000 kr begärde mäklare X ett dokument/handling där det framgick att köparen betalat beloppet, men banken och köparen avtog hans begäran. – Mäklare X bestrider att det av köparen bifogade tilläggskontraktet upprättats av honom.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Omsorgsplikten

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Detta för att undvika framtida tvister/problem mellan parterna.

Enligt överlåtelseavtalet i § 5 under rubriken pantsättning har säljaren garanterat att ”lägenheten på tillträdesdagen inte belastas av panträtt av något slag utöver den pantsättning som är gjord för säljarens nuvarande lån enligt § 2.1 och som ska återkallas av långgivaren vid säljarens lösen av nämnda lån på tillträdesdagen.”

2010-09-29:7

Mäklare X har i yttrande uppgivit att han inte kände till hur stort säljarens låneåtagande var och bostadsrättens belåningsgrad innan kontraktskrivningen.

Mäklare X har vid kontraktskrivningen fått uppgifter av säljaren och en långivare om att bostadsrätten var pantsatt. Då dessa uppgifter inte överensstämde med de vid intaget tidigare erhållna uppgifterna har det ålegat mäklare X att närmare utreda omständigheterna kring pantsättningen och söka utröna belåningsgraden för att säkerställa att den aktuella klausulen i överlåtelseavtalet hade förutsättningar att fungera i praktiken. Mäklare X har genom sin underlåtenhet i detta avseende försummat sin omsorgsplikt mot parterna. För detta skall han varnas.

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.

Enligt § 2 b i överlåtelseavtalet skulle köparen betala en köpeskilling om 820 000 kr på tillträdesdagen. Av mäklare Xs yttrande framgår att parterna överenskommit om att ytterligare 20 000 kr skulle erläggas av köparen.

Det ligger i mäklarens omsorgsplikt att verka för att överenskommelser mellan parterna skall dokumenteras skriftligen. En skriftlig dokumentation av överenskommelser förebygger även framtida tvister. Mäklare X har inte dokumenterat parternas överenskommelse om en ytterligare betalning om 20 000 kr. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X härigenom åsidosatt sin omsorgsplikt. Förseelsen motiverar en varning.

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning dels för att han åsidosatt sin omsorgsplikt genom att inte söka utröna belåningsgrad till säkerställande av att en kontraktsklausul hade förutsättningar att fungera i praktiken, dels för att han underlåtit att dokumentera en överenskommelse om en ytterligare betalning från köparen till säljaren.

Övrigt

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

2010-09-29:8

2010-09-29:8

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklare X har tillsammans med en kollega haft i uppdrag att förmedla bostadsrättslägenheter. Lägenheterna har ingått i ett omfattande fastighetsprojekt med syfte att genomföra en ombyggnad till bostadslägenheter av den byggnad som tidigare inhyste ortens stadshotell. Köparen av en av dessa bostadsrätter har anmält mäklare X till Fastighetsmäklarnämnden efter att bostadsrättsföreningen försatts i konkurs och köparen förlorat sin insats. I anmälan har mäklare X kritiserats för att ha brustit i sin upplysningsskyldighet ifråga om de risker som var förenade med köpet.

Anmälan

I samband med kontraktskrivningen uppgav mäklare X att hon noga hade granskat byggherren (---) och inte funnit "... en prick på dem". När anmälaren visade oro för att allt kunde gå överstyr svarade mäklare X att det fanns försäkringar för allt och visade Trygghetspaketet som omfattade bland annat avgifts- och insatsgaranti, färdigställandeförsäkring och 2-års byggaranti. Detta sammantaget gjorde att anmälaren kände sig säker och att det hela var seriöst. Handpenningen betalades i december 2007 och tillträde överenskoms till den 14 februari 2008. Under våren gick byggherrens dotterbolag i konkurs, bygget stod still och jobbarna försvann. I oktober 2008 gick byggherren i konkurs. När även bostadsrättsföreningen sattes i konkurs i juni 2009 blev insatsen om drygt 1,5 miljoner kronor värdelös. Kvar för anmälaren fanns enbart en nyttjanderätt till bostaden som är en del av ett oavslutat byggprojekt.

I objektsbeskrivningen och i prospekt gavs intrycket av att köpet var tryggt trots att påståendena i själva verket saknade substans. Anmälaren pekar på vikten av att en mäklare vid ett stort byggprojekt med komplicerad om- och nybyggnation är mycket tydlig i sin information. Av konkursförvaltarberättelsen avseende byggherrens dotterbolag framgår att byggnadskreditivet var helt utnyttjat i november 2007 och att någon höjning inte var aktuell enligt banken. Eftersom mäklare X hade täta kontakter med banken borde hon ha informerat om de ekonomiska problem som fanns i byggprojektet.

Mäklaren

Mäklare X bestrider att hon agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. I huvudsak har hon anfört följande.

Hon hade en mycket begränsad insyn i byggprojektet. Hon tog dock del av den ekonomiska planen och genom ombud tog hon kontakt med intygsgivarna för att höra om det fanns ytterligare information hon kunde delge spekulanterna. Enligt intygsgivarna var uppgifterna i den ekonomiska planen riktiga, beräkningarna föreföll vederhäftiga och planen framstod som hållbar. Hon kontrollerade den senaste årsredovisningen för bolaget som drev byggprojektet (---)

2010-09-29:8

och tog en kreditupplysning. Bolaget hade högsta kreditbetyg hos Upplysningscentralen, det fanns inga pågående eller tidigare ärenden hos Kronofogdemyndigheten och enligt årsredovisningen var bolaget solitt. Sammantaget gjorde hon mer långtgående kontroller än vad som krävs av en fastighetsmäklare. Ingen av kontrollerna medförde någon anledning till oro och hon hade heller inte tillgång till mer eller annan information än den hon vidarebefordrade till anmälnaren.

Hon kände inte till någon bristande solvens hos ---, dess dotterbolag eller generalentreprenören och hade heller inte någon skyldighet att kontrollera detta. Hon har dock känt till att --- i början av maj 2008 ansökt om utökat byggkreditiv men pekar samtidigt på att det inte är ovanligt att så sker i ett byggprojekt. Av företrädare för bolaget fick hon uppgiften att kreditivet var beviljat. Den uppgiften visade sig emellertid vara felaktig. Senare i maj 2008, efter överlåtelse och tillträde i den aktuella affären, fick hon kännedom om bolagets finansiella problem och att banken vägrat utöka byggkreditivet. Då tog hon initiativ till att avblåsa planerade tillträden.

Ifråga om försäkringar och garantier hade färdigställandeförsäkring, försäkring för fel under den tvååriga garantitiden samt tioårig byggfelsförsäkring tecknats. Även om uppgifterna om försäkringar inte hade varit korrekta hade hon haft rätt att förlita sig på de uppgifter hon erhöll från föreningen. Uppgifterna om försäkringar stod att läsa på föreningens webbplats för projektet och det är även där som uttrycket ”Trygghetspaket” använts. Det är inte hon som använt sig av det uttrycket vare sig muntligen eller i något prospekt.

Mäklare X framhåller att anledningen till att byggprojektet havererade, med åtföljande förlust av insatserna, torde vara att de inblandade aktörerna grovt underskattade kostnaderna för byggnationen. Det kan inte hon som mäklare bära ansvar för. Det är däremot intygsgivarnas uppgift att göra en affärsmässig bedömning av ett byggprojekts bärighet. De båda intygsgivarnas agerande prövas för närvarande hos tillsynsmyndigheten Boverket.

Handlingar i ärendet

Till sitt yttrande har mäklare X fogat bland annat kopia av försäkringsbrevet avseende färdigställandeförsäkring och försäkring under den tvååriga garantitiden, kopia av försäkringsbrevet avseende byggfelsförsäkringen samt kopia av uppdragsavtalet för den aktuella förmedlingen. Av uppdragsavtalet framgår att det är mäklare Xs kollega som varit handläggande fastighetsmäklare och som således formellt sett haft ansvaret i den aktuella förmedlingen.

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 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 bland annat kända reservationer om projektet.

2010-09-29:8

Mäklare X har i ärendet inkommit med efterfrågade uppgifter och handlingar. Hon har i sitt yttrande uppgett att de av henne genomförda kontrollerna inte medförde någon anledning till oro. Vidare har hon uppgett att hon inte förrän efter anmäla ren redan tillträtt lägenheten fått kännedom om finansiella problem i bolaget som drev byggprojektet. Enligt mäklare X har hon saknat tillgång till mer eller annan information än den hon vidarebefordrat till anmäla ren.

Med beaktande av vad som framkommit i utredningen och mäklare Xs bestridande föreligger inte belägg för att hon haft kännedom om reservationer i byggprojektet som hon bort redovisa för anmäla ren. Inte heller med hänsyn till vad som i övrigt framkommit i ärendet föreligger belägg för att mäklare X i samband med den aktuella överlåtelsen åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2010-09-29:9

2010-09-29:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redovisning av spekulanter och utformning av besiktningssklausul m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Säljaren av en fastighet har inkommit med en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden angående mäklare X agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag. Anmälaren har framfört kritik mot mäklare X för att denne inte informerat om att en person visat intresse för objektet. Detta medförde att hon genomförde kontraktsskrivningen med annan utan vetskap om personen.

Anmälaren

Kontrakt skrevs den 21 september 2009 på radhuset. Senare samma kväll får hon reda på att det funnits en intressent till. Denna intresseanmälan kom fastighetsmäklaren tillhanda via mail kvällen före. Även om personen inte lade något särskilt bud så borde hon ha fått bestämma själv om det skulle bli en ny visning eller inte. Mäklaren tog det beslutet.

Anmälaren har inkommit med utskrift från mailtrafik som förekommit inför den aktuella överlåtelsen. Från dokumentet noteras att söndagen den 20 september 2009 kl 20.54 skickade en person följande meddelande till mäklare X. *Subject: Intresseanmälan N-vägen 87, Acceptpris! --- Meddelande: Finns möjlighet till visning måndag 21/9 kl. 19.00?* Den 21 september kl 14.53 svarade mäklare X. *Hej, beklagar att jag svarar sent. Idag kl 16.00 kommer köpeavtal signeras då säljaren fått ett bud på 4 300 000 som av säljaren accepterats.*

Mäklaren

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

Han ingick det aktuella uppdragsavtalet den 25 juni 2009. Lördagen den 19 september höll han, efter överenskommelse med uppdragsgivaren, en sista visning. Veckan därpå skulle ensamrätten till uppdraget gå ut. Dagen efter visningen inkom ett bud som accepterades av uppdragsgivaren. Parterna kom överens om att kontraktsskrivning skulle ske måndagen den 21 september, kl 16.00. Kvällen före inkom ett mail från en person som han aldrig tidigare varit i kontakt med. Personen frågade om det fanns möjlighet att få gå på en visning följande dag. Han öppnade mailet först på måndagen och svarade att kontraktsskrivning skulle ske samma dag och angav accepterat bud. Han fick inte någon återkoppling via mail. En timme före kontraktsskrivning ringde personen och ställde frågor om bomarknaden i det område där objektet låg. Han fick uppfattningen att personen mer allmänt ville veta hur marknaden såg ut. Visserligen ställdes några frågor kring den specifika fastigheten och personen sa att man gärna inte kastar sig in i en budgivning utan att ha sett objektet. Även om personen skulle kunna ha uppfattats som spekulant i hennes mail har en sådan möjlighet helt eliminerats genom telefonsamtalet. Hans bestämda uppfattning var att personen inte var spekulant. Det var därför han inte lämnade någon information till uppdragsgivaren om kontakterna.

2010-09-29:9

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med vissa handlingar. Från köpekontraktet har följande besiktningssklausul noterats.

Köparen förbehåller sig rätten att låta sakkunnig besiktningssman besiktiga fastigheten. Skulle vid besiktningen upptäckas väsentliga fel eller brister som köparna ej utan svårighet kunnat upptäcka, ej känt till och ej heller haft skäligen anledning att förvänta sig med ledning av byggnadens ålder och skick och om dessa fels avhjälpande överstiger ett basbelopp på 42 800 kr, äger köparna rätt att få den del som överstiger basbeloppet avdraget på köpeskillingen, detta gäller dock inte om säljaren på egen bekostnad åtar sig att åtgärda dessa väsentliga fel eller brister på ett fackmannamässigt vis, före tillträdesdagen. Besiktningen skall vara utförd senast 5 oktober 2009, kostnaden betalas av köparna.

Köparen har rätt att frånträda köpet om han efter besiktningen inte längre vill stå fast vid köpet pga väsentliga fel eller brister som köparna ej utan svårighet kunnat upptäcka, ej känt till och ej heller haft skäligen anledning att förvänta sig med ledning av byggnadens ålder och skick. Om köparen väljer att frånträda köpet ska handpenningen omgående återbetalas till köparen. Ingen av parterna har rätt till skadestånd av andra parten.

Villkoret gäller under förutsättning att köparens begäran om återgång görs skriftligt och är säljaren tillhanda senast den 5 oktober 2009 med kopia till fastighetsmäklaren.

Mäklare X har inkommit med kompletterande uppgifter och anfört följande.

Anledningen till att klausulen hade formuleringen väsentliga fel och brister var att parterna skulle vara väl medvetna om att endast fel som översteg 42 800 kr skulle ge rätt till prisavdrag. Rätten till återgång gavs för det fall parterna inte ville enas om att ett prisavdrag skulle ske och under förutsättning att fastigheten var behäftad med väsentliga fel eller brister. Även här gällde att felet skulle överstiga 42 800 kr. Den fackman som skulle anlitas för att åtgärda eventuella fel skulle även bedöma kostnaden för avhjälpandet. Dessa förutsättningar diskuterades ingående mellan parterna vid kontraktskrivningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Information om intressent

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. Sedan det har skett är det naturligtvis inget som hindrar att mäklaren ger säljaren råd inför valet av avtalspart (se prop. 1994/95 s 46)

Utredningen i ärendet visar att en person sökt kontakt med mäklare X dagen före kontraktskrivning och att personen återkommit sedan han besvarat mailet. Av utredningen och mäklare X egna uppgifter framgår att personen uttryckt ett önskemål om att få en visning av objektet. Vid sådana förhållanden har det ålegat mäklare X att informera sin uppdragsgivare om personen och dennes intresse av objektet så som det kommit till uttryck.

Mäklare X har genom sin underlåtenhet åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Någon omständighet som medför att förseelsen skall betraktas som ringa föreligger inte.

Besiktningssklausul

Den aktuella besiktningssklausulen ger köparen rätt att under vissa förhållanden dels begära prisavdrag, dels frånträda köpet. Besiktningen skulle vara utförd senast den 5 oktober 2009.

2010-09-29:9

Sista dag för begäran om återgång var också bestämd till den 5 oktober. Villkoret saknar uppgift om när säljaren senast kan åta sig att åtgärda fel och brister.

I sitt yttrande har mäklaren förklarat att rätten till återgång gavs för det fall parterna inte kunde enas om ett prisavdrag, att den fackman som skulle anlitas för att avhjälpa fel även skulle bedöma kostnaden för avhjälpandet och att den angivna beloppsgränsen även skulle avse begäran om återgång

Inledningsvis konstateras att klausulen saknar uppgift om förhållandet mellan köparens alternativa påföljder. Villkoret anger endast en tidsfrist. Med utgångspunkt från vad mäklare X anfört om att köparens rätt till återgång var en sekundär påföljd torde den angivna tidsfristen innebära att säljarens åtagande om avhjälpande av fel och parternas eventuella överläggningar om prisavdrag måste ske före sista dag för begäran om återgång. Klausulen är ofullständig och uppgift saknas om tidsfrist för säljarens rätt att erbjuda avhjälpande. Mäklare X har dessutom underlåtit att dokumentera vissa förutsättningar för parternas överenskommelser om prisavdrag respektive återgång.

Det åligger en fastighetsmäklare att återge samtliga väsentliga villkor entydigt i kontraktet. Genom att inte införa lämplig tidsfrist för säljarens rätt att erbjuda avhjälpande och inte uttryckligen ange de övriga förutsättningarna för parternas överenskommelse i besiktningsklausulen har mäklare X agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

Av klausulen framgår att köparen inte får åberopa fel eller brister som köparna kunnat upptäcka, känt till och heller haft skälig anledning att förvänta sig med ledning av byggnadens ålder och skick. Fastighetsmäklarnämnden har tidigare framhållit att sådana formuleringar allmänt sett innebär en risk för att köparen överskattar förutsättningarna för att begära återgång (se 2009-10-21:3 i FMN:s årsbok för 2009).

Påföljd

Mäklare X har åsidosatt sina skyldigheter i samband med ett förmedlingsuppdrag genom att inte lämna information om en intressent till sin uppdragsgivare och genom att medverka till en besiktningsklausul som saknar uppgifter om förutsättningarna för parternas överenskommelse. För detta skall han varnas.

2010-09-29:10

2010-09-29:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares ansvar vid förmedling av nyproducerad bostadsrätt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från köparen av en bostadsrätt. Anmälaren har riktat kritik mot mäklare Xs agerande i samband med förmedlingen.

Anmälaren

Köpekontrakt tecknades den 23 januari 2008 till en lägenhet under byggnation. Först när kontraktet skulle undertecknas uppgav mäklare X att värme inte längre skulle ingå i månadsavgiften utan tillkomma med ca 420 kr per månad. Han kände sig tvungen att acceptera ändringen. Då han började läsa igenom överlåtelseavtalet blev mäklare X märkbart irriterad och uppgav att det var ett standardavtal och att det inte fanns anledning att granska det i detalj. Han undertecknade också ett avstående från boendekostnads kalkyl. Mäklare X hade dock inte erbjudit sig att upprätta någon sådan. I samband med köpet uppgav mäklare X att lägenheten skulle vara klar på tillträdesdagen. Han tog kontakt med säljaren den 21 februari för att försäkra sig om att få ta del av slutbesiktningen. Mäklare X uppgav då att slutbesiktningen redan vara gjord och att säljaren tog ansvar för denna. Efter kontakt med ett energibolag i mars 2008 kände han oro och ringde då mäklare X som försäkrade att lägenheten skulle vara klar på tillträdesdagen. Mäklare X insisterade på att tillträdet skulle göras på mäklarfirmans kontor. Säljaren representerades av sin make. Likvidavräkning upprättades och köpebeviset undertecknades. Först då informerade säljarens make om att lägenheten var långt ifrån färdigställd och överlämnade ett besiktningsprotokoll som listade en mängd fel. Mäklare X låtsades som ingenting och skojade bort saken. Det framkom också att säljaren och hennes make besökt lägenheten dagen innan och att de konstaterat många brister. I handlingar som han senare erhållit kopior av framgår att bostadsproducenten bett om ursäkt för fördröjningen i brev till säljaren den 1 mars 2008.

Han besökte lägenheten på tillträdesdagen och kunde då konstatera dels de fel som fanns upptagna i protokollet, dels en stor mängd odokumenterade fel. Samma dag ringde han mäklare X och reklamerade lägenheten. Mäklare X beklagade situationen men uppgav att det inte fanns något han kunde göra. Mäklaren gav rådet att fortsätta dialogen med producenten. Då han påpekade att säljaren agerat svikligt förklarade mäklare X att alla nybyggda bostäder hade fel vid tillträdet. Den 19 april 2008 tvingades han flytta in i den ännu inte färdigställda lägenheten. Den var då en byggarbetsplats. Situationen blev med tiden desperat. Då han senare reklamerade via advokat har både mäklare och säljare hävdat sin oskuld. Säljaren har bland annat hänvisat till att han, enligt köpekontraktet, beretts möjlighet att undersöka lägenheten och att han reklamerat för sent.

2010-09-29:10

Anmälaren har vidare anfört följande.

Efter det att han flyttade in i lägenheten har han bland annat utsatts för efterbesiktningar, upprepade reparationsåtgärder och kvarstående problem. Överlåtelseavtalet saknar en återgångsklausul som skulle gjort det möjligt för honom att frånträda köpet. Bostadsrättsföreningens ordförande har gjort gällande att en mäklare måste försäkra sig om en lägenhets skick genom att själv besöka lägenheten. Dessutom menade ordföranden att det var känt att den aktuella lägenheten inte var färdigställd och att mäklaren enkelt hade kunnat kontrollera detta med styrelsen. I mäklarföretagets informationsmaterial anges att företaget ”rekommenderar samtliga köpare att undersöka den kommande bostaden noggrant och att sätta sig in i undersökningspliktens betydelse”. Mäklare X har själv i sina svar till Mäklarsamfundets ansvarsnämnd bekräftat att ändringen av uppgiften om värme gjordes först vid kontraktstillfället. I sitt svar till Allmänna reklamationsnämnden (ARN) har mäklaren plötsligt ändrat uppfattning och uppgivit att information om den tillkommande avgiften lämnats i god tid genom ett telefonsamtal. Det har dessutom framkommit att föreningen debiterar de boende för vattenförbrukning. Under telefonsamtal med mäklare X den 21 januari 2008 uppgav denne att säljaren gjort tillval för mellan 30 000 till 40 000 kr. Han har senare konstaterat att tillvalen endast motsvarat ca 12 000 kr.

Vid samtal med företrädare för mäklarföretaget har framkommit att mäklare X inte agerat i enlighet med företagets rutiner. I liknande situationer där fel konstaterats bjuder man normalt in köpare och säljare för medling i syfte att lösa problemen. Dessutom har framkommit att köpare, säljare och mäklare normalt möts i lägenheten för att kontrollera att lägenhetens skick överensstämmer med vad som avtalats innan köpebevis undertecknas och tillträde sker. Om han varit medveten om att lägenheten inte skulle vara bebod under ett år, att avgift för värme och vatten skulle tillkomma, att tillval inte gjorts i utlovad omfattning och att han skulle hamna i tvist med säljaren så skulle han aldrig varit intresserad av lägenheten än mindre köpt den.

Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd har uttalat sig i ärendet den 11 november 2008.

Ostridigt är att klaganden informerats om att lägenheten skulle vara klar på tillträdesdagen. Av vad som framkommit av handlingarna i ärendet anser Ansvarsnämnden det klarlagt att lägenheten inte var färdigställd på tillträdesdagen. Ansvarsnämnden anser det klarlagt att överlåtelseavtalet innehöll klausuler som inte var relevanta och att de därvid inte återspeglar de verkliga förhållandena. ---

ARN har i beslut den 24 april 2009 uttalat följande. ”I övrigt finner nämnden att mäklare X kan kritiserats för att han inte har anpassat vissa villkor i överlåtelseavtalet till att återspegla de verkliga förhållandena”.

Anmälaren har inkommit med ett antal handlingar. Från dessa noteras följande.

I överlåtelseavtalet anges bland annat i § 2 att säljaren svarar för att lägenheten med därtill hörande utrymmen vid tillträdet är väl rengjord och utrymd. Dessutom skall säljaren senast på tillträdesdagen bortforsla egendom som inte ingår i köpet. Vidare anges i § 3 att lägenhetens skick fastställs med utgångspunkt från förhållandena på kontraktsdagen och att köparen före köpet beretts tillfälle att undersöka lägenheten.

Mäklaren

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

2010-09-29:10

Han har inte erhållit annan information än att lägenheten skulle vara färdigställd på tillträdesdagen. De brister som förelåg i lägenheten är således inte något om han skall ansvara för. Om han hade erhållit information om lägenhetens skick före tillträdet hade han vidarebefordrat den till anmälarer.

I överlåtelseavtalet finns klausulen om rengöring med som standard. Varken han eller parterna fann någon anledning att ta bort den. Han gick noggrant igenom kontraktet och § 3 stod kvar för att tydliggöra ansvarsfördelningen mellan säljaren och anmälarer. Ansvarsfördelningen utifrån kontraktet var rimlig med tanke på att säljaren inte hade någon möjlighet att påverka lägenhetens skick då den var under färdigställande, vilket anmälarer var väl införstådd med. Säljaren framhöll i samband med kontraktskrivningen att lägenheten skulle vara färdigställd på tillträdesdagen men att bostadsproducenten ansvarade för att så var fallet. Anmälarer hade full möjlighet att vända sig mot bostadsproducenten om något inte skulle vara i sin ordning på tillträdet vilket också skedde. Så vitt det förstås åtgärdade bostadsproducenten mycket riktigt samtliga brister i lägenheten efter tillträdet.

Säljaren lämnade uppgift om att lägenheten skulle vara färdigställd på tillträdesdagen vilket var den uppgift säljaren erhållit från föreningen. I samband med intaget uppgav säljaren att värme ingick i avgiften. Den uppgiften fördes in i den första objektsbeskrivningen. Säljaren korrigerade senare uppgiften vilket meddelades anmälarer per telefon innan kontraktet skulle skrivas. Anmälarer fick skäligt rådrum att tänka igenom konsekvenserna av detta. Det fördes inte någon diskussion mellan parterna om förutsättningarna för tillträdet. Säljaren fick tillgång till lägenheten precis före överlåtelsen. Han kan inte erinra sig att säljaren lämnade några uppgifter om utförda besiktningar inför tillträdet. Han hade inte kännedom om bostadsproducentens meddelande från den 1 mars 2008.

Han ställde inte några frågor gällande lägenhetens skick inför tillträdet. Det förelåg honom veterligen inte någon omständighet som gav honom anledning att misstänka att lägenheten inte skulle vara fullgott skick vid tillträdet. I samband att han kallade till tillträdet ställde han dock frågor till säljaren om allt var som det skulle och om det var något speciellt han behövde veta inför tillträdet. Han fick svaret att tillträdet skulle ske som planerat och att allt var i sin ordning. Då säljaren överlämnade slutbesiktningensprotokollet till köparen på tillträdet såg köparen genast att det fanns en mängd anmärkningar i protokollet. Någon mer ingående diskussion om detta fördes inte. Säljaren uppgav att bostadsproducenten garanterat att man skulle åtgärda samtliga anmärkningar och parterna nöjde sig med detta. Han uppmanade inte parterna att ta kontakt med föreningen eller bostadsproducenten inför tillträdet. Det fanns inte någon anledning för honom att vara mer vaksam inför detta tillträde än för vilket tillträde som helst. Anmälarer har dock på ett tidigare stadium uppmanats att ta kontakt med föreningen om denne hade några frågor eller funderingar. Han uppmanar alltid köpare av bostadsrätter att ta sådan kontakt. Parterna uppmanades inte att besöka lägenheten inför tillträdet. Alla inblandade visste att säljaren aldrig skulle bo i lägenheten. Möjligheten till inflyttning diskuterades inte. Anmälarer och han själv utgick från att det inte skulle vara några problem. Säljaren uttryckte inte någon oro för att lägenheten inte skulle gå att flytta in i. Säljaren lämnade vid detta tillfälle slutbesiktningensprotokollet till anmälarer i vilket det framgick att det fanns flera brister som bostadsproducenten garanterat att man skulle åtgärda.

Han förklarade för anmälarer att han gärna upprättade en boendekostnads kalkyl om anmälarer så önskade men anmälarer avstod från kalkylen. Han har inte något minne av att anmälarer kontaktade honom för att reklamera fel i lägenheten. Om så skett skulle han ha hänvisat

2010-09-29:10

anmälar direkt till säljaren samt informerat om att anmälar även hade möjlighet att reklamera mäklarens tjänst till honom.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Överlåtelseavtalet

När en fastighetsmäklare medverkar vid kontraktskrivning har parterna rätt att kräva att kontraktet utformas på ett riktigt sätt. I detta ligger bland annat ett krav på att upprättade handlingar skall återspegla det verkliga förhållandet som råder i en fastighetsaffär.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar inledningsvis att mäklare X underlåtit att anpassa överlåtelseavtalet till den aktuella överlåtelsen genom att låta standardformuleringar om rengöring m.m. stå kvar. Dessutom har avtalet, genom hänvisningen till lägenhetens skick på kontraktsdagen, inte anpassats till att försäljningen avsåg ett objekt som var under produktion. Mäklare X har i sitt yttrande till nämnden dessutom anfört att säljaren i samband med kontraktskrivningen skall ha framhållit att det var bostadsproducenten som ansvarade för att lägenheten skulle vara färdigställd på tillträdesdagen. Denna förutsättning för överlåtelsen framgår inte av överlåtelseavtalet. Nämnden har därför att utgå från att mäklare X underlåtit att utforma avtalet i enlighet med partsviljan även i detta avseende.

Fastighetsmäklarnämnden anser att de konstaterade bristerna i överlåtelseavtalet är mycket allvarliga. Mäklare X skall meddelas varning på denna grund.

Tillträdet

Av mäklare Xs egna uppgifter framgår att han inte ställde några frågor till parterna om lägenhetens skick inför tillträdet. Han har medgivit att han inte uppmanade parterna att ta kontakt med föreningen respektive bostadsproducenten eller att besöka lägenheten inför tillträdet. Av utredningen framgår vidare att han inte heller tagit initiativ till diskussion med parterna om möjligheten till inflyttning vid tillträdet och att han inte reagerade eller vidtog något åtgärd då säljaren överlämnade slutbesiktningsprotokollet till köparen.

Det ligger i en fastighetsmäklares omsorgsplikt att tillvarata såväl säljarens som köparens intresse. För att undvika framtida tvister är det viktigt att mäklaren verkar för att förhållanden som rör överlåtelsen slutligt regleras mellan parterna och att eventuella överenskommelser dokumenteras.

Mäklare X har haft att utgå från att ingen av parterna besökt lägenheten inför tillträdet. Förutsättningarna för tillträde och lägenhetens skick utgjorde därmed sådana omständigheter som parterna inte haft kontroll över och inte kunnat bedöma. I en sådan situation är det otillfredsställande att en fastighetsmäklare förlitar sig på en allmänt hållen uppgift från säljaren om att allt skulle vara i sin ordning. Med hänsyn till de grundläggande förutsättningarna för överlåtelsen – att byggnaden var under uppförande vid kontraktskrivningen och att lägenheten skulle vara färdigställd först på tillträdesdagen – har mäklare X haft ett långtgående ansvar i samband med tillträdet. Mäklare X borde ha försäkrat sig om att förutsättningarna för överlåtelsen var uppfyllda i första hand genom att ställa kontrollfrågor till parterna inför och vid tillträdet. Det har också ålegat honom att göra köparen uppmärksam på de oklarheter som kunde konstateras vid tillträdet och föreslagit åtgärder för säkerställande av köparens rätt.

2010-09-29:10

Fastighetsmäklarnämnden anser att det är försvårande att mäklare X inte reagerade då säljaren överlämnade slutbesiktningsprotokollet ”i vilket det framgick att det fanns flera brister som bostadsproducenten garanterade att de skulle åtgärda”. I vart fall har det ålegat honom att verka för att parterna diskuterade frågan om köparens förutsättning för tillgång till lägenheten.

Mäklare X har på ett allvarligt sätt åsidosatt sin omsorgsplikt och vad som i övrigt ålegat honom i samband med det aktuella tillträdet. Hans passivitet har medfört att överlåtelsen slutförts utan att parterna uppmärksammas på behovet av att kontrollera om förutsättningarna för tillträdet var uppfyllda. Med viss tvekan anser Fastighetsmäklarnämnden att påföljden kan stanna vid varning.

Övrigt

Ord står mot ord om när mäklare X lämnade information om att värmen inte skulle komma att ingå i avgiften till bostadsrättsföreningen, om omständigheterna kring köparens avstående från boendekostnads kalkyl och om mäklarens agerande i samband med reklamationen efter tillträdet. Mäklare X har också bemött anmälarens kritik vad avser uppgiften om tillval och informationen från bostadsproducenten om förseningar m.m. Fastighetsmäklarnämnden finner det inte otvetydigt fastställt att mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed i dessa avseenden.

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

Påföljd

Mäklare X har upprättat ett överlåtelseavtal med allvarliga brister och åsidosatt sina skyldigheter i samband med genomförandet av ett tillträde. För dessa brister meddelas han varning.

2010-09-29:11

2010-09-29:11

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklare X har den 16 maj 2008 godkänt ett strafföreläggande avseende bokföringsbrott. Påföljden var bestämd till villkorlig dom och dagsböter avseende gärningar begångna under 2006 och 2007.

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

Bokföringsbrottet avser för sent inlämnade handlingar till Bolagsverket och inte någon ekonomisk brottslighet. Förklaringen är att en underleverantör inte inkom med uppgifter som skulle ingå i bokföringen. Föreläggandet har inte något med hennes mäklarverksamhet att göra. Hon är medveten om att årsredovisning skall inlämnas i tid och har därför godkänt föreläggandet.

Enligt uppgifter från Fastighetsmäklarnämndens diarium registrerades mäklare X den 23 februari 1988. Hon har inte meddelats varning eller noterats för något tillsynsärende.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Mäklare X har varit registrerad fastighetsmäklare i 22 år och har inte varit föremål för tillsyn tidigare. Med beaktande av detta och att brottsligheten är av begränsad omfattning finner Fastighetsmäklarnämnden inte skäl till någon ytterligare åtgärd. Ärendet skall därför avskrivas.

2010-09-29:12

2010-09-29:12

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förutsättningar för uppgift om taxeringsvärde i marknadsföring

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en person som varit spekulant på en fastighet som mäklare X haft i uppdrag att förmedla. Anmälaren har påtalat att objektet marknadsförts med en felaktig uppgift om den befintliga byggnadens taxeringsvärde.

I annonsen som skickats in med anmälan beskrivs objektet bland annat som enkel fiskarstuga, boarea ca 10 m², obebyggd ö samt att el och vatten saknas. Dessutom anges ett taxeringsvärde om 1 328 000 kr varav byggnadsvärde 164 000 kr.

Mäklaren

Mäklare X har inkommit med yttranden och tillbakavisat kritiken. Han har sammanfattningsvis anfört följande.

Anmälaren var aktuell som köpare efter budgivning men inför kontraktskrivningen ställde denne krav på garantier från säljaren om den befintliga stugan. Information lämnades om förutsättningarna för bebyggelsen bland annat att bygglov saknades och om samtaxeringen.

Mäklare X har till yttrandet fogat bland annat en objektsbeskrivning av vilken det framgår att den aktuella fastigheten är samtaxerad med annan fastighet och att nytt taxeringsvärde skulle komma att fastställas efter överlåtelsen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Det åligger en fastighetsmäklare att i annonser och annan marknadsföring vinnlägga sig om att beskriva objektet på ett korrekt och rättvisande sätt. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att den påtalade marknadsföringen på webben saknar det förtydligande om samtaxering som skall ha lämnats muntligt och som återfinns i den aktuella objektsbeskrivningen. Detta är en brist. Med hänsyn till omständigheterna i ärendet, främst den kompletterande informationen i annonsen och att tydlig information om samtaxeringen och konsekvenserna av försäljningen lämnats i objektsbeskrivningen ger uppgifterna i ärendet inte anledning till någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2010-09-29:13

2010-09-29:13

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan angående mäklare Xs medverkan i samband med ett förmedlingsuppdrag avseende ett objekt i en bostadsförening. Anmälaren, som är ordförande i föreningen, har bland annat påtalat att objektet marknadsförts trots tveksamheter kring ägarförhållandet och att det förekommit felaktiga uppgifter om föreningen i marknadsföringen.

Mäklaren

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

Han kände till att det förelåg vissa oklarheter om skötseln av fastigheten. Han kontaktade föreningens ordförande och fick då besked om att E var ägare. Efter kontraktskrivningen fick han ett mail om att det var Es mamma som var ägare. För att göra så gott han kunde i den uppkomna situationen skrev han ett nytt kontrakt med mamman som säljare. Detta kontrakt godkände "de övriga" medlemmarna i föreningen. På orten finns väldigt få bostadsföreningar och han har aldrig tidigare haft förmedlingsuppdrag för ett sådant objekt. Vid inläggningen fick han vissa alternativ och tyvärr blev det "oäkta bostadsrättsförening". Samtliga spekulanter och köparen har uppmärksammats på att bostaden ligger i en bostadsförening och de problem med belåning som kan följa av detta. Köpare och säljare blev nöjda med överlåtelsen.

Mäklare X har inkommit med handlingar i ärendet. Från dessa handlingar noteras följande.

Objektsbeskrivningen inleds med rubriken "andel i oäkta bostadsföretag". Uppgiften finns på ytterligare en plats. På sidan två vid underrubriken "**Bostadsförening**" anges föreningens namn H UPA. Till den inskickade beskrivningen har fogats dels Stadgar för Bostadsföreningen H n:r 8 u p a, dels årsredovisning för 2008 i "BF H 8 Nr8 UPA". Enligt årsredovisningen var anmälaren ordförande i styrelsen och säljaren sekreterare.

I överlåtelseavtalen – som inleds med rubriken *BOSTADSRÄTT* – anges överlåtelseobjektet på följande sätt "Andel i oäkta bostadsföretagen till lgh nr 4 i H UPA i bostadsföreningen S-gatan 1. I det följande benämnd andel i oäkta bostadsföretagen". De två avtalen är i stort sett identiska med följande skillnader; säljarens namn och tillägget i § 12 om att kontraktet ändrats med anledning av att fel säljare var registrerad hos föreningen.

2010-09-29:13

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Kontroll av säljarens förfoganderätt

Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten. Mäklare X har uppgivit att han vid kontakter med bostadsföreningen fått uppgift om att hans uppdragsgivare var ägare av objektet och att korrekt uppgift lämnats från föreningen först efter kontraktskrivningen. Uppgifterna i ärendet ger inte belägg för att mäklare X åsidosatt sin kontrollskyldighet eller att han på annat sätt agerat i strid med god fastighetsmäklarsed i detta avseende.

Andel i bostadsförening

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.

Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut varnat fastighetsmäklare som i objektsbeskrivning och överlåtelseavtal felaktigt beskrivit ett objekt som en bostadsrätt istället för en andel i en bostadsförening. Nämnden har därvid uttalat att det inte är allmänt känt vad det är för skillnad mellan bostadsföreningar och bostadsrättsföreningar och att det av denna anledning är viktigt att mäklaren är extra tydlig i sin information till potentiella köpare och att korrekta benämningar används (se 2004-06-09:7 i FMNs årsbok för 2004).

I de handlingar som mäklare X upprättat i det aktuella förmedlingsuppdraget beskrivs objektets art inkonsekvent och på flera olika sätt. Endast undantagsvis anges rätt föreningsform och -namn. Mäklare X har uppgivit att han muntligt informerat samtliga spekulanter och köparen om att bostaden låg i en bostadsförening och konsekvenserna av detta. Annat har inte framkommit än att bostadsföreningens stadgar och årsredovisning fogats till objektsbeskrivningen. Fastighetsmäklarnämnden finner mot denna bakgrund att det kan stanna vid att mäklare X kritiserar för att han inte i handlingarna på ett korrekt sätt beskrivit det marknadsförda objektet (jämför 2007-08-29:7 i FMNs årsbok för 2007).

Övrigt

Vad som framkommit i övrigt föranleder inte någon åtgärd.

Ärendet skall avskrivas från vidare handläggning med ovanstående påpekande.

2010-09-29:14

2010-09-29:14

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet och lämplighet samt utformning av villkor i köpekontrakt m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Ärende 1

Skatteverket har den 10 december 2008 inkommit med en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden avseende mäklare X.

Skatteverket har i sin anmälan anfört följande.

Mäklare X är ägare till samt styrelseledamot och verkställande direktör i mäklarföretaget A. Vid Skatteverkets utredning för tiden 2006-01-01 – 2007-12-31 har följande iakttagelser gjorts.

- Intäktsredovisningen är bristfällig och svår att kontrollera.
- Underlag som styrker arvoden (exempelvis fakturor, kvittenser eller kopior av likvidavräkningar) saknas i bokföringen.
- Bokföringen har inte förts löpande, ett flertal utbetalningar av handpenning och mäklararvode har bokförts i slutet av månaden i samband med att klientmedelskontot har stämts av mot kontoutdragen från banken.
- Under år 2007 har 80 200 kr förts över från bolagets bankkonto till mäklare Xs privata bankkonto. Därutöver har mäklare X gjort kontanta uttag med 8 850 kr och privata inköp med 17 420 kr. Skatteverket har fattat beslut att beskatta mäklare X med dessa belopp såsom för lön från bolaget.
- Under år 2007 har mäklararvode och ersättning för att upprätta kontrakt (s.k. skrivarvode) satts in på mäklare Xs privata bankkonto istället för på bolagets checkräkning. Beloppen uppgår sammanlagt till 25 000 kr. Dessa arvoden har inte redovisats som intäkter i bolagets bokföring. Skatteverket har beskattat mäklare X för dessa arvoden såsom för lön från bolaget.
- Vid granskningen har även framkommit att bolaget under år 2006 i några fall bokfört erhållet arvode vid fastighetsförsäljningen som överföring från klientmedelskontot till checkräkningen utan att intäktsredovisa beloppet. För lågt redovisade arvoden har totalt uppgått till 82 000 kr inkl moms. Skatteverket har fattat beslut beträffande dessa arvoden.
- Vidare har framkommit att ett belopp om 21 025 kr förts över från bolagets bankkonto till mäklare Xs dotters konto. Skatteverket har beskattat mäklare Xs dotter för överfört belopp såsom för lön från bolaget.

2010-09-29:14

Av Skatteverkets grundläggande beslut av den 20 november 2008 framgår att Skatteverket har beslutat att höja mäklare Xs inkomst av tjänst med 154 276 kr och att påföra skattetillägg med 40 procent av den skatt som skall betalas på 131 470 kr

Ärende 2

Enligt uppgift från Kronofogdemyndigheten den 4 maj 2010 hade mäklare X restförda skulder i allmänna mål om 88 170 kr. Vid förnyad kontroll den 7 september 2010 kvarstod skulden oförändrad.

Mäklarens yttrande

(ärende 1)

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Det är hennes dotter som har skött bokföringen. Hon har även haft en godkänd revisor som arbetar på en firma med mycket gott rykte. De har inte haft några allvarliga invändningar mot bokföringen. Bokföringen har förts löpande.

Summan på 80 200 kr som nämns i Skatteverkets anmälan har gjorts om till en lön och skatt och sociala avgifter har betalats. Pengarna som sattes in på hennes dotters konto var en ren felinsättning och skulle naturligtvis ha redovisats.

I ett fall kunde hon inte redovisa kvitton. Hon hade anlåtats som festfixare av B-bankerna i G och K varvid hon hade hyrt in en artist till vilken hon betalade ut arvode innan han hade redovisat samtliga kvitton. Artisten inkom aldrig med samtliga kvitton.

Hon har inte varit så duktig på att skriva ordentliga körjournaler, men alla som vet hur en fastighetsmäklare arbetar vet att man kör betydligt mer än vad hon har skrivit upp.

Skatteverket godkände inte mäklarutbildningen för hennes son. Innan han påbörjade utbildningen hade hon många diskussioner med sin revisor och med andra mäklare som inte såg några problem med att dra av utbildningen.

Vad gäller sponsringen av en dressyrryttare så godkändes inte den på grund av att verksamheten bedrevs för långt från hennes område. Hon har försökt förklara att hon säljer en hel del hästgårdar och att kontakter är bra var de än är. Skatteverket påstod att hon var god vän med dressyrryttaren och att hennes dotter och han använt samma stall för sina hästar under en tid. Dessa påståenden är ren och skär lögn, vilket hon även talat om för Skatteverket.

Vad gäller hanteringen av klientmedelskontot har aldrig någon kund drabbats av ekonomisk skada. Hon har alltid betalat ut medlen så snart villkoren för utbetalning uppfyllts.

Hon är inte någon bra egenföretagare vad gäller anställda och papper och tänker aldrig mer driva ett eget bolag. Hon är numera anställd och tänker så förbli de sista åren fram till pension. Hon har mycket gott rykte som mäklare bland både kunder och kollegor.

(ärende 2)

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

2010-09-29:14

Den aktuella skatteskulden beror på upptaxeringen efter revisionen av hennes före detta firma. Hennes ambition har varit att betala skulden, vilket dock inte har varit möjligt då hon haft många motgångar det gångna året som medfört att hon inte har haft vanliga inkomster.

Särskild granskning (ärende 1)

Fastighetsmäklarnämnden har i anledning av Skatteverkets anmälan funnit skäl föreligga för en särskild granskning av mäklare Xs verksamhet. Nämnden har begärt in kopior av uppdragsavtal, överlåtelseavtal och i förekommande fall depositionsavtal i tre förmedlingsuppdrag som mäklare X genomfört under tiden den 1 juli 2008 – 30 juni 2009.

Fastighetsmäklarnämnden har gjort följande noteringar efter genomgången av handlingarna.

I § 5 i köpekontraktet avseende fastigheten A står att *Fastigheten belastas inte av servitut och/eller nyttjanderätt*. I samma paragraf anges att fastigheten belastas av ett avtalsservitut gällande kraftledning m.m.

§ 12 i köpekontraktet avseende fastigheten A har följande lydelse.

Köpet gäller under förutsättning att köparen får positivt förhandsbesked från Byggnadsnämnden eller delegation, om att det på fastigheten får uppföras ett småhus. Köparen ska omgående, med kompletta handlingar, ansöka om sådant förhandsbesked. Oavsett utfallet av ansökan, ska köparen ensam betala för kostnaderna i ärendet. Har köparen inte fått positivt förhandsbesked senast DDMM 2007 eller fått skriftligt avslag – har köparen rätt att till alla delar frånträda köpet och omgående få tillbaka hela handpenningen. Ingen av parterna har rätt till ersättning från andra parten.

Mäklarens yttrande (ärende 1)

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Beträffande § 5 i köpekontraktet har hon glömt att stryka den aktuella meningen. Det framgår dock klart och tydligt av paragrafen vad som belastar fastigheten.

Vad gäller § 12 i köpekontraktet så var sista datum tillträdesdagen. Besked härom skulle lämnas till säljaren. Vid kontraktskrivningen hade köparna med sig en ritning på ett hus på 120 kvm. På tomten fick ett hus om 200 kvm samt en sidobyggnad om 50 kvm byggas. Det hus som köparna ville bygga rymdes inom dessa gränser med klara marginaler. Synpunkterna gällde främst placeringen av huset på tomten. Det var aldrig aktuellt att köparna skulle backa ur utan det var en extra säkerhet och paragrafen var i sig egentligen överflödig.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Särskild granskning (ärende 1)

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 § 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.

2010-09-29:14

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 avtalslutet 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

Det är ett grundläggande krav att de handlingar som mäklaren upprättar för genomförandet av ett köp är korrekta. Mäklaren har en självständig skyldighet att se till att utformningen av handlingarna och uppgifterna i dessa stämmer överens med förhållandena i det enskilda fallet.

Vid den särskilda granskningen har Fastighetsmäklarnämnden noterat att det i § 5 i köpekontraktet avseende fastigheten A står att *Fastigheten belastas inte av servitut och/eller nyttjanderätt*. I samma paragraf anges att fastigheten belastas av ett avtals servitut gällande kraftledning m.m. Mäklare X har i yttrande anfört att hon glömde att stryka den aktuella meningen. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X har agerat felaktigt enär hon inte strök den ifrågasättande meningen i kontraktet. Mäklare X förtjänar kritik för sitt agerande härvidlag.

Fastighetsmäklarnämnden har vidare vid den särskilda granskningen noterat lydelsen av § 12 i köpekontraktet. Enligt klausulen gäller köpet under förutsättning att köparen får ”positivt förhandsbesked från Byggnadsnämnden eller delegation” om att det på fastigheten får uppföras ett småhus. I klausulen saknas dock datum för när ett sådant besked senast skall erhållas. Det framgår inte heller till vem, i vilken form eller när en begäran om återgång senast skall framställas. Mäklare X har i yttrande anfört att besked härom skulle lämnas till säljaren senast på tillträdesdagen. Nämnden vill härvid framhålla att det ligger i mäklarens omsorgsplikt att verka för att överenskommelser dokumenteras skriftligen. Nämnden finner att mäklare X har agerat i strid med god fastighetsmäklarsed vid utformningen av den aktuella klausulen. Förseelsen motiverar en varning.

Redbarhet och lämplighet (ärende 1 och ärende 2)

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

I förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14 s. 66 f.) anges att redbarhetsrequisitet i 6 § tar sikte på att en mäklares allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet skall motsvara de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. När det gäller anteckningar i polisregistret är det i första hand fällande domar beträffande förmögenhetsbrott, ekonomisk brottslighet och våldsbrott som bör uppmärksammas. I kravet på redbarhet ligger givetvis också ett krav på redbarhet i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller amortering av skulder med ränta eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Vad som framkommit vid skatterevisionen medför att mäklare Xs redbarhet och lämplighet kan ifrågasättas. Särskilt allvarligt är det att det rör sig om uppgifter som är hänförliga till hennes mäklarverksamhet. Mäklare X har dessutom restförda skulder i allmänna mål om 88 170 kr. Fastighetsmäklarnämnden finner dock att det får anses tillräckligt att meddela

2010-09-29:14

mäklare X varning. Nämnden kommer emellertid att fortlöpande hålla sig underrättad i vad mån mäklare X lyckas reglera sin skuld samt att i övrigt kontrollera om hon uppfyller de krav på lämpighet som ställs på en fastighetsmäklare.

Påföljd (ärende 1 och ärende 2)

Mäklare X skall meddelas varning då hon har agerat i strid med god fastighetsmäklarsed vid utformningen av den i ärendet aktuella återgångsklausulen. Mäklare X skall även meddelas varning då hennes redbarhet och lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas på grund av hennes skuldsättning samt genom vad som framkommit vid Skatteverkets revision.

2010-09-29:15

2010-09-29:15

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om oregistrerad medhjälpare, utformning av uppdragsavtal, efterkonstruerade handlingar m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Köparna av en bostadsrätt har i en anmälan riktat kritik mot mäklare X. Kritiken har framför allt avsett mäklare Xs hantering av budgivningen avseende bostadsrätten.

Mäklare X har i yttrande tillbakavisat kritiken samt uppgivit att han i efterhand har skickat budgivningslistan till köparna.

Fastighetsmäklarnämnden har vid genomgången av de av mäklare X inskickade handlingarna gjort följande noteringar.

I uppdragsavtalet står följande vid rubriken *Avtalstid*.

Detta uppdrag gäller tillsvidare från 20/5-08. Uppdraget är förenat med ensamrätt t o m 20/11-08. Efter ensamrättsperiodens utgång löper uppdraget vidare utan ensamrätt såvida inte ny ensamrättsperiod dessförinnan skriftligen avtalats.

I uppdragsavtalet återfinns vidare följande skrivning.

Skulle uppdragsgivaren under den tid uppdraget är förenat med ensamrätt säga upp eller avbryta uppdraget i förtid utan fastighetsmäklarens medgivande kan detta föranleda ersättningskyldighet för uppdragsgivaren.

I ett tilläggsavtal till överlåtelseavtalet daterat den 27 april 2009 anges följande.

Om föreningen skulle vägra [bolaget] medlemskap är [NN A personnummer, NN B personnummer, NN C personnummer, NN D personnummer] samt [NN E personnummer] skyldiga att köpa lägenheten som privatpersoner.

Fastighetsmäklarnämnden har härvid även noterat att de personer som omfattas av tilläggsavtalet inte har undertecknat det samt att vissa av personerna inte hade fyllt 18 år vid tillfället.

Mäklare X har undertecknat ett depositionsavtal daterat den 27 april 2009 samt en handling avseende identitetskontroll av köparen även den daterad den 27 april 2009, dvs. samma dag som tilläggsavtalet undertecknades.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

2010-09-29:15

Uppdragsgivaren hade inte någon brådska med att sälja sin bostadsrätt då hon hade köpt en nyproducerad lägenhet som skulle tillträdas först om ett år. De var båda överens om att förmedlingen skulle påbörjas tidigast under hösten 2008. För att tillgodose uppdragsgivarens önskan om att ingå ett förmedlingsuppdrag redan under maj månad så upprättade han ett förmedlingsuppdrag. Han är medveten om att ensamrättstiden är begränsad till tre månader, men för att tillgodose uppdragsgivarens önskan bestämdes ensamrättstiden till en längre period än tre månader. Han kan nu konstatera att det är olyckligt att ensamrättstiden inte började löpa först under hösten. Försäljningen av bostadsrätten skedde dessutom först i april 2009, vilket innebar att uppdragsgivaren hade nästan ett halvår på sig efter ensamrättstidens utgång att frånträda uppdraget om hon så velat.

Beträffande formuleringen i uppdragsavtalet gällande uppsägning av detsamma så återfinns formuleringen i det uppdragsavtal som tillhandahålls av det blankettsystem som han använder sig av. Han håller med om att formuleringen skulle kunna ge intryck av att en uppdragsgivare inte kan säga upp uppdraget utan mäklarens medgivande och att formuleringen borde vara tydligare. Han har framfört klagomål på formuleringen och fått till svar att företaget som tillhandhåller blankettsystemet snarast kommer att justera formuleringen.

Vid tidpunkten för kontraktskrivningen var han sjukskriven då han råkat ut för en olycka. Han kontaktade en assistent på mäklarbyrån och bad henne tillse att kontraktskrivningen genomfördes på rätt sätt. Kontraktskrivningen kom alltså till stånd utan hans medverkan. Hans avsikt var dock att kontraktskrivningen skulle ske med hjälp av en fastighetsmäklare. Han har emellertid nu fått veta att det var assistenten som höll i kontraktskrivningen, huruvida assistenten har haft hjälp av en annan fastighetsmäklare vet han inte. Tilläggsavtalet tillkom på köparens begäran under kontraktskrivningen helt utan hans vetskap. Det var assistenten som upprättade tilläggsavtalet. Han fick kännedom om tilläggsavtalets existens först då Fastighetsmäklarnämnden tillskrev honom i ärendet.

Det stämmer att det finns ett depositionsavtal samt en handling avseende identitetskontroll av köparen daterade den 27 april 2009 och att han har undertecknat dessa handlingar. Han är dock säker på att han inte undertecknade dessa dokument denna dag och hans minnesbild av detta är att han på tillträdesdagen i samband med upprättandet av likvidavräkningen reflekterade över att depositionsavtalet samt handlingen avseende identitetskontrollen inte var undertecknade av honom. Han kan dock inte minnas av vem de var undertecknade. Eftersom avtalen inte var undertecknade av honom efterkonstruerade han dessa avtal. Detta kan tyckas väldigt olämpligt och han vidgår att han agerat fel i detta avseende.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppdragsavtalet

Enligt 11 § andra stycket fastighetsmäklarlagen får, om uppdraget är förenat med ensamrätt, tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången.

I det granskade uppdragsavtalet anges ensamrättstiden till sex månader. Avtalets lydelse bryter därmed mot en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning.

Den i uppdragsavtalet angivna klausulen om uppdragsgivarens möjlighet till uppsägning av uppdraget ger Fastighetsmäklarnämnden anledning att påpeka att ett uppdrag kan sägas upp

2010-09-29:15

såväl av uppdragsgivaren som fastighetsmäklaren under ensamrättstidens gång och uppdragsgivaren kan inte fråntas denna rätt. Därtill vill nämnden framhålla att ett förmedlingsuppdrag är ett uppdrag med personligt ansvar för mäklaren. En fastighetsmäklare kan därför inte undgå ansvar med hänvisning till att denne använt sig av en felaktigt utformad handling från en programvara. Nämnden finner dock att den i denna del kan stanna vid dessa påpekanden.

Oregistrerad medhjälpare

Lagstiftaren har öppnat en möjlighet för mäklaren att låta en oregistrerad medhjälpare under mäklarens överinseende och på dennes ansvar utföra visst arbete som hör till uppdraget. Mäklaren ansvarar inom ramen för god fastighetsmäklarsed mot både köpare och säljare oavsett om han utför allt arbete själv eller om han väljer att använda sig av en oregistrerad medhjälpare vid utförandet av ett förmedlingsuppdrag. I kontakterna utåt får mäklarens biträde inte uppfattas som annat än bud för mäklaren och inte som den som utför och ansvarar för mäklartjänsten eller någon del av denna.

I förevarande ärende har en oregistrerad medhjälpare upprättat ett överlåtelseavtal och ett tilläggsavtal.

Fastighetsmäklaren är ansvarig för de åtgärder en oregistrerad medhjälpare vidtar i ett förmedlingsuppdrag. Använder sig mäklaren av en oregistrerad medhjälpare har mäklaren en skyldighet att se till att medhjälparens roll klart framgår och att denne inte överskrider sina befogenheter.

Mäklare X har anfört att han kontaktade den oregistrerade medhjälparen när han blev sjuk-skriven och att han bad denne att tillse att kontraktskrivningen genomfördes på ett riktigt sätt. Mäklare X har vidare anfört att hans avsikt var att kontraktskrivningen skulle ske med hjälp av en registrerad fastighetsmäklare. Mäklare X har emellertid i egenskap av ansvarig mäklare att tillse att förmedlingsuppdraget genomförs på ett riktigt sätt. Genom att inte göra detta har mäklare X brutit mot god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

Efterkonstruerade handlingar

Det är ett grundläggande krav att de handlingar som mäklaren upprättar för genomförande av ett köp är korrekta och stämmer överens med verkligheten.

Mäklare X har i yttrande anfört att han efterkonstruerat depositionsavtalet samt handlingen avseende identitetskontrollen. Ett sådant agerande är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed och motiverar en varning.

Övrigt

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

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning då han angett ensamrättstiden till sex månader i ett uppdragsavtal. Han skall vidare varnas för att han inte har tillsett att förmedlingsuppdraget genomfördes på ett riktigt sätt när en oregistrerad medhjälpare kom att upprätta överlåtelseavtal och tilläggsavtal. Han skall dessutom varnas för att han har efterkonstruerat handlingar.

2010-09-29:15

Fastighetsmäklarnämnden finner i anledning av ovanstående att mäklare Xs lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas, varför nämnden har för avsikt att vid senare tillfälle göra en förnyad kontroll av hur mäklare X genomför sina förmedlingsuppdrag.

2010-09-29:16

2010-09-29:16

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om besiktningssklausul, utbetalning av handpenning, objektsbeskrivning m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Köparna av en fastighet har i en anmälan riktat kritik mot mäklare X.

Anmälan

Anmälarna har anfört bland annat följande.

Köpekontraktet var undermåligt och inkorrekt utformat, i synnerhet lydelsen av § 13. Den aktuella klausulen var den direkta orsaken till många av de problem som uppstod. Själva kontraktskrivningen blev mycket utdragen på grund av att klausulerna i köpekontraktet ändrades (framförallt § 13) samt på grund av att vissa kontraktsbilagor var bristfälliga och vissa helt saknades. Det diskuterades mycket kring just § 13 då säljarna inte ville acceptera den standardformulering som de hade föreslagit och mäklare X höll med. Till slut skrev samtliga parter under köpekontraktet som då innehöll en reviderad § 13.

Besiktning ägde rum den 2 december 2009. Det var ej möjligt att undersöka vinden och taket vid detta tillfälle.

Dagen efter besiktningen ringde mäklare X upp den ena anmälaren och meddelade att han nu hade för avsikt att föra över handpenningen till säljarna eftersom besiktningen var gjord utan anmärkning på fukt- och mögelskador. Handpenningen borde dock inte ha överförts till säljarna då fukt- och mögelskador inte kunde uteslutas på vinden och i taket.

Den 11 december 2009 fick de via e-post ett tilläggsavtal till köpekontraktet från mäklare X enligt vilket säljarna möjliggjorde för dem att återbesiktiga fastigheten fram till den 18 december 2009. De fick samma dokument underskrivet av säljarna den 12 december 2009. De skrev emellertid inte under tilläggsavtalet då de ansåg att det var säljarna som hade förhindrat dem från att fullgöra sin undersökningsskyldighet. Tilläggsavtalet följdes inte upp av vare sig mäklare X eller säljarna. Till slut bestämdes tid för en ny besiktning till den 7 januari 2010.

Både de och säljarna var intresserade av att flytta fram tillträdesdatumet, varför de bad mäklare X att ta fram ett förslag på tilläggsavtal som gjorde detta möjligt. Mäklare X tog fram två förslag som de förkastade varpå de bestämde sig för att själva ta fram ett förslag. Deras förslag har därefter reviderats ett antal gånger och det sista förslaget daterat den 17 januari 2010 har inte kommenterats av vare sig mäklare X eller säljarna.

Det har tvingats spendera mycket tid för att i bästa mån själva ta fram uppgifter om fastigheten, skriva avtalsförslag etc. De har känt sig tvingade att anlita en jurist för att få hjälp med tolkningen och förståelsen av köpekontraktet. Mäklare X har inte representerat eller bevakat

2010-09-29:16

deras intressen i affären och hans bristande kunskap och engagemang är klart under vad som kan förväntas av en fastighetsmäklare.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttrande bland annat anfört följande.

Köpekontraktet är upprättat efter en mall enligt vilken det är möjligt att kryssa i/ur förekomsten av bilagor till köpekontraktet. Vid utskriften av köpekontraktet blev rutan ”Teknisk Beskrivning Byggnad” felaktigt ikryssad. Han diskuterade saken med parterna och de valde att låta avtalet kvarstå. Säljarna åtog sig i ett tilläggsavtal att senast 15 december 2009 överlämna den tekniska beskrivningen till köparna.

I det förslag till köpekontrakt som han upprättade behandlades frågan om särskild besiktning och suspensiva återgångsvillkor i § 13. Vid kontraktsskrivningen begärde köparna att få ändra § 13 och den ena köparen formulerade därför innehållet i den ändrade § 13 som slutligen infördes i köpekontraktet. Säljarna godkände klausulen och de förändrade villkoren för besiktning och återgång respektive hävning av köp. Den slutliga utformningen av § 13 utgjorde alltså, med kännedom om och med avsteg från de villkor som han föreslog, en av parterna bestämd klausul.

§ 13 i köpekontraktet var tvådelad. I den första delen reglerades de villkor under vilka köpet kunde återgå (utan att handpenningen hade utbetalats till säljarna). I den andra delen reglerades de villkor under vilka köpet fick hävas (efter att återgångsvillkoret hade uppfyllts och handpenningen utbetalats till säljarna). Den första delen av klausulen innebar att köparna ägde rätt att besiktiga fastigheten efter den 1 december fram till och med den 4 december kl. 17.00. Om besiktningsmannen anmärkte på fukt- eller mögelskada ägde köparna rätt att frånträda köpet och den deponerade handpenningen skulle då återbetalas till köparna. Efter besiktning meddelade säljarna att besiktningsmannen inte hade funnit något att anmärka på avseende fukt- och mögelförekomst. Han talade därefter med en av köparna som bekräftade säljarnas uppgift och meddelade att ingen ytterligare besiktning skulle ske innan den 4 december kl. 17.00. Utifrån dessa uppgifter konstaterade han att återgångsvillkoret var uppfyllt och han betalade då ut handpenningen till säljarna i enlighet med vad som hade överenskommit.

Enligt den andra delen av klausulen hade köparna, efter det att återgångsvillkoret var uppfyllt, ändå rätt att häva köpet om andra fel som anmärktes vid besiktningen (under ovan angiven tidsfrist) inte åtgärdades av säljarna senast tio dagar före tillträdesdagen. I denna situation angavs att köparna ägde rätt att återfå betald handpenning. Det är uppenbart att detta villkor förutsatte att handpenningen faktiskt hade betalats ut till säljarna. Villkoret saknade därför betydelse för utbetalningen av handpenningsbeloppet.

Parterna avtalade själva att vindsutrymmet fick besiktigas den 7 januari 2010.

Objektsbeskrivningen upprättades på sedvanligt vis och baserades på de uppgifter säljarna lämnade om fastigheten. På fråga från honom kunde säljarna inte besvara hur byggnaden är uppförd vad gäller stomme, bjälklag, grundmur och grundläggning. De uppgav dock att de kunde tillhandahålla en teknisk beskrivning om köparna begärde det. Köparna begärde inte någon ytterligare information från honom angående fastigheten.

2010-09-29:16

Sammanfattningsvis har han utfört sitt uppdrag med både köparnas och säljarnas bästa för ögonen. Köparna har varit bestämda och har själva ändrat hans ursprungliga förslag till köpekontrakt och författat en ny § 13 vilken säljarna har accepterat. Han kan inte påtvinga parterna avtalsinnehåll de inte önskar. Parterna har själva, utan något problem som det uppfattas, hanterat de praktiska frågorna kring besiktning och åtgärdande.

Handlingar i ärendet

§ 13 i köpekontraktet har följande lydelse.

Säljaren ger köparen rätt att, på egen bekostnad, låta besiktiga fastigheten med certifierad besiktningsman efter den 1/12-2009 dock senast den 4/12-2009 kl 17.00. Om besiktningsmannen anmärker på fukt-/mögelskador, har köparna rätt att frånträda köpet utan rätt till skadestånd för någon av parterna. Om det påträffas andra fel och brister vid besiktningen som inte är fukt eller mögel skador ska säljaren åtgärda dessa på egen bekostnad innan senast 10 dagar innan tillträdesdagen samt att köparen ska ges möjlighet att besikta lägenheten innan tillträdesdagen för att se att ev fel och brister är åtgärdade. Om detta inte går har köparen rätt att häva köpet och få tillbaka betald handpenning och ingen av parterna har rätt till skadestånd av andra parten.

Av objektsbeskrivningen framgår bland annat byggnadens takbeklädnad, väggarnas ytterbeklädnad, uppvärmningsförhållanden och VVS-förhållanden. Uppgift saknas dock gällande byggnadens grundförhållanden såsom stomme, bjälklag, grundmur och grundläggning.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Besiktningsklausulen

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 § 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. 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 tillfredsställa båda parter. Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att återgångsvillkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår. 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. 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. I kravet på tydlighet ligger även att mäklaren skall verka för att parterna träffar sådana överenskommelser som förebygger konflikter och som ger lösningar på problem som kan uppkomma.

2010-09-29:16

I § 13 i köpekontraktet regleras köparnas möjlighet att begära återgång om besiktningsmannen anmärker på fukt- eller mögelskador. Dock anges inte när en sådan begäran om återgång senast skall framföras, inte heller regleras på vilket sätt eller till vem begäran om återgång skall ställas. I den aktuella klausulen anges vidare att vid andra fel eller brister ”som inte är fukt- eller mögelskador ska säljaren åtgärda dessa på egen bekostnad innan senast 10 dagar innan tillträdesdagen. Om detta inte går har köparna rätt att häva köpet och få tillbaka betald handpenning och ingen av parterna har rätt till skadestånd av andra parten.” Villkoret saknar dock reglering för när säljaren senast skall meddela om felet kommer att åtgärdas.

Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut uttalat att det strider mot god fastighetsmäklarsed att inte reglera de ovan nämnda förhållandena, vilket i tidigare ärenden har renderat i en varning.

I förevarande ärende har köparna bland annat anmärkt på att köpekontraktet var undermåligt och inkorrekt utformat, i synnerhet lydelsen av § 13. Köparna har vidare anfört att den aktuella klausulen var den direkta orsaken till många av de problem som uppstod. Mäklare X har emellertid i yttrande anfört att köparna själva har ändrat hans ursprungliga förslag till köpekontrakt och författat en ny § 13, vilken säljarna accepterade. Detta trots att parterna hade kännedom om de avsteg som gjordes från det villkor som han föreslog.

Vid bedömningen av en mäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jfr RÅ 1996 ref. 83). Mot bakgrund av mäklare Xs yttrande kan det inte anses visat att han inte verkat för att parterna skulle träffa en sådan överenskommelse som förebygger konflikter och som ger lösningar på problem som kan uppkomma. Vad som härvidlag framkommit föranleder därför ingen ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Utbetalning av handpenning

Enligt 12 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall mäklaren utan dröjsmål överlämna handpenningen till säljaren, om inte annat har överenskommit i särskild ordning.

Mäklaren kan inte göra gällande någon självständig rätt till handpenningen. Det är säljaren och köparen som skall komma överens om huruvida handpenningen omedelbart skall vidarebefordras till säljaren eller om mäklaren skall ha hand om den. Det kan ligga i både säljarens och köparens intresse att handpenningen inestår hos mäklaren till dess att det finns ett bindande köp (prop. 1994/95:14 s. 54 - 55).

I förevarande ärende har mäklare X åtagit sig att deponera handpenningen till dess det klarlagts huruvida köpekontraktets särskilda villkor för köpets fullbordande och bestånd har uppfyllts.

Köparna har i anmälan anfört att handpenningen inte borde ha utbetalats till säljarna då det inte kunde uteslutas att det förekom fukt- och mögelskador på vinden och i taket. Mäklare X har i yttrande genmält att han efter besiktningen talade med en av köparna som meddelade att ingen ytterligare besiktning skulle ske innan den 4 december kl. 17, varför han betalade ut handpenningen. Mäklare X har vidare anfört att köparna enligt den andra delen av besiktningsskylten har en möjlighet att under vissa förutsättningar häva köpet och att klausulen i detta fall förutsätter att handpenningen utbetalats till säljarna. Fastighetsmäklarnämnden

2010-09-29:16

finner inte att detta med önskvärd tydlighet framgår av klausulen. Med hänsyn till omständigheterna i ärendet finner dock nämnden att den kan stanna vid detta påpekande.

Objektsbeskrivningen

Av 18 § fastighetsmäklarlagen framgår att när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall bland annat innehålla uppgift om byggnadssätt.

Bestämmelsen har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Av förarbetena (prop.1983/84:16 s. 40) framgår att byggnadssättet i de flesta fall kan anges genom en mer allmän beskrivning. Av denna bör framgå byggnadens grundförhållanden, väggarnas ytterbeklädnad, takbeklädnad, uppvärmnings- och VVS-förhållanden samt annat som i det särskilda fallet är av intresse.

I den aktuella objektsbeskrivningen återfinns en del uppgifter gällande byggnadssättet. Det saknas emellertid uppgifter om byggnadens grundförhållanden. Mäklare X har anfört att säljarna inte kunde besvara hur byggnaden är uppförd vad gäller stomme, bjälklag, grundmur och grundläggning.

Fastighetsmäklarnämnden finner att objektsbeskrivningen innehåller bristfälliga uppgifter avseende byggnadssätt och att mäklare X i vart fall borde ha infört en notering i beskrivningen om anledningen till att de aktuella uppgifterna saknades. Nämnden finner dock, med hänsyn till att vissa uppgifter om byggnadssätt finns angivna i objektsbeskrivningen, att förseelsen kan betraktas som ringa.

Övrigt

Vad som i övrigt har framkommit i ärendet föranleder ingen vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför avskrivas.

2010-09-29:17

2010-09-29:17

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om information om eldstäders skick och arkivering av handlingar i samband med en förmedling

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en fastighet kritiserat mäklare X dels för att ha marknadsfört fastigheten felaktigt beträffande skicket av två öppna spisar, dels för att hon inte i samband med köpet till dem överlämnat den så kallade frågelistan.

Anmälan

Anmälarna har bland annat anfört följande.

Den 1 juni 2009 köpte de en fastighet, ett så kallat V-hus, som härstammade från 1785 och som renoverades 1957. I huset fanns två öppna spisar som rustats upp av en berömd arkitekt, vilket användes som försäljningsargument. I objektsbeskrivningen framkom i både text och bild att båda spisarna var fullt brukbara. Under visningen av fastigheterna och vid senare kontakt med mäklare och säljare frågade de om det var några problem med de öppna spisarna och fick ett nekande svar. Det hade funnits en anmärkning på yttre skorstenen som nu var åtgärdat och spisarna var godkända att elda i. Vid åtminstone två tillfällen bad de att få en kopia av sotningsprotokollet, sista gången i samband med undertecknandet av köpekontraktet, utan att detta överlämnades. Under hösten 2009 kontaktade de sotaren och fick då information om att eldningsförbud förelåg sedan senaste inspektionen som gjordes år 2005 i samband med överlåtelsen mellan de förrföra ägarna och säljarna. Av protokoll från detta tillfälle framkom att spisarna inspekterats med påpekande om att den yttre skorstenen måste åtgärdas och att man inte kunnat säkerställa erforderlig luftspalt mellan murstock och träkonstruktion varför sotaren avrådde från eldning. Den 12 oktober 2009 genomfördes en ytterligare besiktning då det bekräftades att den yttre skorstenen var åtgärdat men att eldning inte rekommenderades då frågan om luftspalt inte åtgärdats varför det förelåg stor brandrisk.

De kontrollerade köpehandlingarna för att se om frågan avseende luftspalter fanns upptaget i skrift eftersom säljarna känt till detta. De uppmärksammade då att de aldrig fått frågelistan, som de enligt köpekontraktet skulle ha erhållit, och begärde att få densamma. Mäklare X upplyste att hon inte hade kvar frågelistan. De har nu tagit upp två ventilationshål för respektive spis om ca 100 mm vardera. Efter dessa åtgärder är spisarna godkända för eldning.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande.

Säljarna informerade henne om att de bland annat bytt tak och renoverat skorstenarna under tiden de innehåft fastigheten. Inför visningarna framförde säljarna dessutom önskemål om att det skulle eldas i eldstäderna. Det förelåg därför inga omständigheter som gjorde att hon hade anledning att misstänka att eldstäderna inte var i gott skick.

2010-09-29:17

Hon kan inte svara på varför inte anmälarna har någon frågelista. Dessvärre återfinns inte heller någon frågelista i hennes akt. Såväl säljarna som hon själv är dock helt övertygade om att säljarna fyllde i en frågelista i samband med försäljningen samt att den överlämnades till köparna. Säljarna var noggranna och måna om att lämna all information som de hade om fastigheten till köparna och såvitt hon förstår var säljarna av uppfattningen att skorstenarna var i gott skick. Alldeles oavsett om köparna erhållit någon frågelista eller ej så hade säljarna inte kunnat överlämna någon annan information än att de inte kände till några fel avseende eldstäderna.

Övrigt

I objektsbeskrivningen anges bland annat följande. ... *Skorstenar ommurade, vitputsade, skorstensskydd av plåt 2007...*

I köpekontraktet anges bland annat följande under rubriken övriga handlingar. *Köparen har även tagit emot av säljaren ifylld frågelista...*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 12 § anges första stycket anges att fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttaga god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intressen.

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 objektet och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Bestämmelsen har överförs från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Av förarbetena (prop. 1983/84:16 s. 37-38) framgår att mäklaren har en allmän upplysningsskyldighet som innebär att han måste informera köpare och säljare om vad han vet och vad som är av betydelse i det aktuella fallet. Detta innebär att mäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han har fått från den ene kontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av sådana uppgifter innan han vidarebefordrar dem. Mäklaren får inte okritiskt förmedla påståenden av säljaren.

Av objektsbeskrivningen framgår att skorstenarna murats om, vitputsas och att skorstensskydd av plåt satts dit 2007. Dessa åtgärder har således vidtagits av säljarna efter den inspektion av eldstäderna som gjordes år 2005. Säljarna har dock inte åtgärdat bristerna vad avser kraven på erforderliga luftspalter. Fastighetsmäklarnämnden finner inte att det kan fastställas att mäklare X, i samband med förmedlingen, ägt kännedom om denna bristfällighet.

Enligt 7 § andra stycket fastighetsmäklarlagen är en registrerad fastighetsmäklare skyldig att låta Fastighetsmäklarnämnden granska akter, bokföring, och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som behövs för tillsynen. Mäklaren har alltså en skyldighet att ge nämnden tillgång till de handlingar som kan vara av betydelse i det ärende som utreds. I ärendet är inte annat upplyst än att den aktuella frågelistan upprättats.

Mäklare X har i yttrande vidgått att hon inte innehar någon frågelista i sin akt. Detta trots att köparen enligt uppgift i köpekontraktet tagit emot av säljaren ifylld frågelista. Enligt Fastig-

2010-09-29:17

hetsmäklarnämnden hade det varit lämpligt att mäklare X arkiverat frågelistan i förmedlingsakten. Med detta påpekande avskriver nämnden ärendet från vidare handläggning.

2010-09-29:18

2010-09-29:18

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift avseende bygglov för balkong i samband med förmedling av en bostadsrätt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har initierat ett ärende med anledning av ett beslut i Allmänna reklamationsnämnden den 9 april 2010. Mäklare X rekommenderas i beslutet att återbetala 25 000 kr till säljaren av en lägenhet med anledning av felaktig uppgift i objektsbeskrivningen om bygglov för balkong.

Allmänna reklamationsnämndens beslut

Av Allmänna reklamationsnämndens beslut framgår i huvudsak följande.

Säljaren anförde att mäklare X marknadsförde lägenheten med information om att det fanns bygglov för balkong fastän hon till mäklare X uppgett att allt inte var klart för ett balkongbygge och att hon inte kunde uppvisa att det fanns något bygglov. Detta medförde en tvist med köparna som resulterade i att hon till köparna återbetalade 50 000 kr för att affären skulle kunna genomföras. Säljaren begärde därför ersättning med 25 000 kr av mäklare X. Hon bestred yrkandet och anförde bland annat att säljaren signerat den sidan av objektsbeskrivningen där det angavs att det finns bygglov för balkong. - Säljaren erlade provision om 67 113 kr till mäklaren.

Allmänna reklamationsnämnden anförde vidare bland annat följande.

Fråga i ärendet är om mäklaren åsidosatt sina skyldigheter på ett sådant sätt att ersättningen ska sättas ned. Anmälaren har signerat objektsbeskrivningen där det anges att bygglov finns. Anmälaren har anført att hon litat på att mäklaren sammanställt uppgifterna korrekt och inte upptäckt att det angavs att bygglov fanns. Visserligen har anmälaren ett ansvar för att kontrollera att uppgifterna är korrekta innan de signeras. Utredningen i ärendet visar dock att anmälaren gällande aktuell fråga om balkong bl.a. skickat mejl till mäklaren där det framgick att det inte fanns något slutligt besked om balkong och att det inte gick att utlova något. Mäklaren har ett ansvar för att förmedla uppgifter korrekt mellan parterna och noggrant gå igenom objektsbeskrivningen med säljaren innan den signeras. Allmänna reklamationsnämnden fann att anmälaren inte erhöll den tjänst som hon haft anledning att räkna med och att mäklare X brustit i sina skyldigheter på ett sådant sätt att hennes ersättning skulle sättas ned med 25 000 kr.

Mäklaren

Mäklare X har avgett yttrande till Fastighetsmäklarnämnden och anført bland annat följande.

Det är riktigt att hon marknadsfört lägenheten med uppgift om att det fanns bygglov för balkong. Säljaren sade flera gånger att hon skulle ta fram bygglovet men gjorde inte detta. Vid flera tillfällen under försäljningens gång uttalade säljaren att det var klart med balkongbygget men att det återstod några detaljer i frågan. Köparna önskade trots detta tillträda lägenheten eftersom de litade på att säljaren hade bygglov. Efter köpet men före tillträdet var köparna på en annan visning i fastigheten och fick klart för sig att det inte fanns något bygglov för balkong. Köparna begärde därför nedsättning av köpeskillingen med 50 000 kr men återkom efter några dagar och uppgav att de var överens med säljaren om att ingen kompensation skulle utgå. Säljaren har undertecknat en handling där det framgår att hon tagit del av och godkänt upprättad objektsbeskrivning och signerat densamma. Säljaren har dessutom

2010-09-29:18

undertecknat ett förlikningsavtal där det framgår att parterna har förlikts. Det var parterna själva som upprättade förlikningsavtalet. I efterhand uppger nu säljaren att hon betalat 50 000 kr till köparna och att hon inte vill stå för hela beloppet trots förlikningsavtalet.

Övrigt

I objektsbeskrivningen anges bland annat följande. ...*Bygglov för balkong med utgång från köket.*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen (1995: 400) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall tillvarata både köparens och säljarens intresse. Av 16 § samma lag framgår att fastighetsmäklaren skall, i den mån god fastighetsmäklarnämnden kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som de 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 för förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten. Enligt 2 § skall vad som sägs om fastigheter även gälla för bostadsrätter.

Utredningen i ärendet visar att mäklare X erhållit ett mejl av vilket framgår att det inte fanns något slutligt besked om balkong och att det inte gick att utlova något. Att mot denna bakgrund oreserverat uppge att bygglov finns är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed. Den felaktiga uppgiften i objektsbeskrivningen medför därför att mäklare X skall tilldelas varning.

2010-10-27:1

2010-10-27:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift om byggnads storlek

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

En spekulant har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklare X för att denne bland annat har angett felaktig uppgift om bostadens storlek.

Mäklaren

Uppdragsgivaren angav i en frågelistas att det fanns bygglov för fastigheten samt att boarean och biarean uppgick till ca 130 kvm resp. ca 40 kvm. Han kontaktade bygglovsavdelningen och begärde ritningar. Dessvärre fanns det bara fasadritningar och ett gammalt bygglov för en veranda med tak. Huset byggdes 1934 och 1946 gjorde den dåvarande ägaren en tillbyggnad på ca 34 kvm med ett rum på övervåningen med en takhöjd om 1,90 m. Uppdragsgivaren byggde ett uterum för över tio år sedan. Han uppmanade uppdragsgivaren att komplettera handlingarna med bygglovskontoret. Han angav en bostadsarea om ca 130 kvm och en biarea om ca 40 kvm. Senare tyckte han att uterummet samt rummet med 1,90 m i takhöjd skulle bedömas som biarea. Därför ändrade han ganska omgående uppgiften om boarean till 110 kvm. Biarean uppskattade han till 60 kvm. Bedömning gjorde han med över 25 års erfarenhet av förmedling av bostäder. Uppgiften om biarean kom dock på grund av brådska och förbiseende att utelämnas av honom i den nya beskrivningen. Han förklarade ändringen för dem som var på första visningen efter hans ändring. Han uppmanade spekulanter som kände sig osäkra att begära en mätning av bostaden.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Det kan konstateras att det i ärendet inte är utrett storleken på faktiska bostadsarean och biarean. Det saknas därför grund för Fastighetsmäklarnämnden att kritisera mäklare X för att denne skulle ha uppgett felaktiga uppgifter.

Mäklare X har upprättat två objektsbeskrivningar. I den senare beskrivningen har bland annat uppgift om bostadens storlek ändrats och uppgiften om storleken på andra ytor utelämnats. Uppgiften om bostaden har lämnats som en ca-uppgift. Ändring av bostadens storlek skedde sedan mäklare X ändrade sin uppskattning. Det kan konstateras att mäklare X brutit mot 18 § fastighetsmäklarlagen då denne i den senare beskrivningen inte angett hela bostadens storlek. Fastighetsmäklarnämnden finner dock att förseelsen, med hänsyn till omständigheterna, är att bedöma som ringa.

I de fall en uppgift om en byggnads storlek bygger på en uppskattning vill Fastighetsmäklarnämnden erinra om att det av fastighetsbeskrivningen bör framgå vem som har gjort uppskattningen och att det är en uppskattad uppgift. Det är således inte tillfyllest att ange uppgiften som en ca-uppgift.

2010-10-27:1

Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder ingen ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför avskrivas från vidare åtgärd.

2010-10-27:2

2010-10-27:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen av en bostadsrätt riktat kritik mot mäklare X.

Anmälan

Anmälaren har sammanfattningsvis anfört följande.

På visningen mottog hon en objektsbeskrivning enligt vilken kaklet och klinkerplattorna i badrummet var från 2008. Det stod vidare att badrummet var utrustat med toalett, dusch, värmeslingor och tvättställ. I objektsbeskrivningen stod även att badrummet var helkaklat med badkar. Under visningen diskuterades badrummets ålder och mäklare X angav då att badrummet var från den tiden lägenheten var en hyresrätt. Lägenheten ombildades till bostadsrätt 2009.

Efter köpet fick hon reda på att badrummet inte renoverats sedan 1988. Efter att hon erhållit denna information blev hon uppringd av mäklare X som uppgav att hon ”sluntit med musen” och erbjöd henne ett prisavdrag på 5 000 – 6 000 kr. Mäklare X sade även att hon inte vågade säga något om badrummets ålder vid visningen eftersom hon inte visste när det renoverats. Därefter fick hon genom säljaren del av en objektsbeskrivning som faxats från mäklare Xs kontor. Det hävdades att detta dokument var den objektsbeskrivning som signerades på kontraktsdagen. Märkligt nog var årtalet borttaget och badrummets utrustning utbytt. I stället för värmeslingor stod handdukstork och i stället för dusch stod det badkar. Tvättstället var helt borttaget.

På kontraktsdagen signerades samtliga dokument. Hon har dock aldrig sett det nyss nämnda dokumentet tidigare och det saknade också både hennes och säljarnas signaturer. I köpekontraktet står det att hon har tagit del av och godkänt objektsbeskrivningen. Hon har emellertid inte fått del av vare sig en underskriven objektsbeskrivning i original eller en kopia av en undertecknad objektsbeskrivning. På kontraktsdagen gick inte heller objektsbeskrivningen igenom och det påtalades inte heller att objektsbeskrivningen blivit korrigerad. Hon misstänker att mäklare X har bytt ut första sidan av objektsbeskrivningen i efterhand då denna sida saknar hennes signatur.

Hon bestämde sig för att fullfölja köpet för att inte begå eventuellt kontraktsbrott. Nio dagar innan tillträdesdagen hade hon fortfarande inte fått någon kallelse eller tid för uppgörelse på banken. Hon bokade därför själv tid på banken och meddelade mäklare X och säljarna adress och tid.

2010-10-27:2

På tillträdesdagen hade hon fortfarande inte fått någon bekräftelse av mäklare X eller säljarna på att tiden passade och att de tänkte närvara. Mäklare X och säljarnas ombud kom dock till banken. De hade med sig likvidavräkningen. Denna hade inte tillställts henne eller hennes bankman tidigare. När lånen skulle lösas visade det sig att det fanns ytterligare ett lån med pant i bostadsrätten, vilket mäklare X hade missat.

Efter tillträdet upptäckte hon ytterligare fel i mäklarens uttalanden angående lägenheten. Anledningen till att hon fann lägenheten intressant var mycket på grund av att det fanns möjlighet att riva en vägg. Mäklare X hade uppgett att det fanns golv under väggen då den var uppsatt i efterhand. Något golv fanns dock inte under den aktuella väggen.

Anmälaren har kompletterat sin anmälan med bland annat två skrivelser i vilka anmälares väninna och mamma intygar att mäklare X aldrig upplyste om att det stod fel i objektsbeskrivningen vid visningen samt att mäklare X hävdade att det fanns golv under den vägg anmälaren ville riva. Anmälares mamma intygar dessutom bland annat att mäklare X aldrig gick igenom objektsbeskrivningen vid kontraktskrivningen.

Handlingar i ärendet

Fastighetsmäklarnämnden har noterat att det saknas uppgift om pantsättning i objektsbeskrivningen.

I uppdragsavtalet återfinns följande skrivning.

Skulle uppdragsgivaren under den tid uppdraget är förenat med ensamrätt säga upp eller avbryta uppdraget i förtid utan fastighetsmäklarens medgivande kan detta föranleda ersättningskyldighet för uppdragsgivaren.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

I samband med visningen av lägenheten hade hon tagit med sig en objektsbeskrivning. Det är korrekt att det i denna objektsbeskrivning fanns uppgifter om att badrummet renoverats under 2008. Dessa uppgifter var felaktiga och införlivades i objektsbeskrivningen på grund av ett tekniskt handhavande från hennes sida. Hon uppmärksammade de felaktiga uppgifterna först när hon visade lägenheten. Vid visningen besiktigade anmälaren badrummet och hon tillfrågades när badrummet renoverades senast. Hon uppgav då att hon inte hade några uppgifter om när renoveringen var gjord och att uppgifterna i objektsbeskrivningen gällande badrummet inte var korrekta.

Vid visningen ställde anmälaren även en fråga angående möjligheterna att riva ned en vägg och på särskild fråga från anmälaren avseende golvet under väggen kunde hon inte garantera att det fanns samma golv under väggen som i övriga lägenheten.

Vid kontraktskrivningen gick hon igenom den korrekta objektsbeskrivningen, i vilken de felaktiga uppgifterna hade tagits bort. Parterna signerade även objektsbeskrivningen i samband med denna genomgång.

2010-10-27:2

Vad gäller pantsättningen av bostadsrätten hade hon ingen notering om detta. Säljaren var anställd på bank och angav inte heller att det fanns några panter att lösa. Uppgifterna från säljaren var av sådan karaktär att hon inte hade anledning att ifrågasätta dem.

Omedelbart efter att hon fått besked om att det fanns lån som skulle lösas har hon tillsett att säljarnas lån löstes vid tillträdet

Vad gäller uppdragsavtalet har detta tecknats på det förmedlingsuppdrag som användes av firman i vilken hon tidigare var verksam. Hon var vid den aktuella tidpunkten inte medveten om att lydelsen i avtalet inte var korrekt eller eventuellt stred mot god fastighetsmäklarsed. Om hon hade haft denna vetskap skulle hon inte ha använt detta avtal. Hon anser inte att hon haft anledning att misstänka att avtalet, som var utskrivet från ett datorprogram och utformat av Mäklarsamfundet, skulle vara felaktigt, varför utformningen inte skall läggas henne till last i den aktuella förmedlingen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppgift om pantsättning

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 § samt uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

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

Mäklare X har i yttrande anfört att uppgifterna från säljaren gällande pantsättning var av sådan karaktär att hon inte hade anledning att ifrågasätta dem.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att fastighetsmäklaren enligt 17 § fastighetsmäklarlagen har en skyldighet att kontrollera bland annat vilka inteckningar som belastar en bostadsrätt, dvs. kontrollera huruvida bostadsrätten är pantsatt. Mäklaren måste härvid själv kontrollera detta förhållande och kan inte enbart förlita sig på säljarens uppgifter härvidlag. Uppgift om pantsättning skall dessutom redovisas i objektsbeskrivningen. Genom att inte fullgöra sin kontrollskyldighet och därtill underlåta att redovisa uppgift om pantsättning i objektsbeskrivningen har mäklare X brutit mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar en varning.

Lämnade uppgifter om badrummet samt om förekomsten av golv under en vägg

En objektsbeskrivning innehåller inte sällan uppgifter som enligt 18 § fastighetsmäklarlagen inte är obligatoriska. Det är emellertid fastighetsmäklarens ansvar såväl att upprätta en korrekt objektsbeskrivning som att marknadsföra ett objekt korrekt. Har fastighetsmäklaren valt att ta med en uppgift i en objektsbeskrivning skall den naturligtvis vara riktig.

2010-10-27:2

Av utredningen framgår att mäklare X har lämnat en felaktig uppgift om när badrummet renoverades samt om viss utrustning i detsamma. Mäklare X har vidare uppgett att de aktuella uppgifterna berodde på ett ”tekniskt handhavande från hennes sida”. Mäklare X har i yttrande anfört att hon på visningen uppgav att uppgifterna om badrummet i objektsbeskrivningen var felaktiga samt att hon gick igenom den korrekta objektsbeskrivningen vid kontraktskrivningen.

Anmälaren har vidare hävdad att mäklare X uppgett att det fanns golv under en vägg anmäla- ren ville riva. Mäklare X har emellertid i yttrande tillbakavisat denna kritik och anfört att hon på fråga från anmälaren ej kunde garantera att det var samma golv under väggen som i övriga lägenheten.

Vid bedömningen av en mäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäkla- ren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jfr RÅ 1996 ref. 83). Fastighetsmäklarnämnden finner att det mot mäklare Xs bestridande inte en- tydligt kan fastställas att hon agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Det finns därför inte underlag för att vidta någon åtgärd i denna del.

Uppdragsavtalet

Den i uppdragsavtalet angivna klausulen om uppdragsgivarens möjlighet till uppsägning av uppdraget ger Fastighetsmäklarnämnden anledning att påpeka att ett uppdrag kan sägas upp såväl av uppdragsgivaren som fastighetsmäklaren under ensamrättstidens gång och uppdrags- givaren kan inte fråntas denna rätt. Därtill vill nämnden framhålla att ett förmedlingsuppdrag är ett uppdrag med personligt ansvar för mäklaren. En fastighetsmäklare kan därför inte undgå ansvar med hänvisning till att denne använt sig av en felaktigt utformad handling från en pro- gramvara. Nämnden finner dock att den i denna del kan stanna vid dessa påpekanden.

Övrigt

Vad som i övrigt har framkommit i ärendet föranleder inte någon vidare åtgärd från Fastig- hetsmäklarnämndens sida.

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning då hon inte fullgjort sin kontrollskyldighet och därtill underlåtit att redovisa uppgift om pantsättning i objektsbeskrivningen.

2010-10-27:3

2010-10-27:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fråga om åtgärder enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Kritiken har framför allt avsett mäklare Xs hantering av budgivningen.

Mäklare X har i yttrande tillbakavisat kritiken samt redogjort för budgivningsprocessen och vilken information hon lämnat till såväl uppdragsgivaren som spekulanter.

Fastighetsmäklarnämnden har vid granskningen av de av mäklare X inskickade handlingarna noterat att uppdragsavtalet är undertecknat av såväl mäklare X som säljarens ombud den 7 maj 2010. Den sparade noteringen avseende identitetskontrollen gällande säljaren är emellertid daterad den 11 maj 2010. Någon notering om när ombudets identitet kontrollerades finns inte på denna handling.

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande. Uppdragsavtalet tecknades den 7 maj 2010. Vid intaget hade hon inte tillgång till kopiator. Hon kontrollerade dock identiteten på både uppdragsgivaren och dennes ombud medelst en kontroll av deras legitimationshandlingar. Den 11 maj 2010 kopierade hon deras identitetshandlingar. Hon antecknade då felaktigt att hon genomfört identitetskontrollen den 11 maj 2010.

Till sitt yttrande har mäklare X fogat bland annat en kopia av ombudets legitimationshandling. På kopian är datumet *11/5-10* antecknat.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 2 kap. 2 § lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism 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 lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism 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.

2010-10-27:3

Av de av mäklare X inskickade handlingarna gällande genomförd identitetskontroll framgår inte att hon kontrollerade uppdragsgivarens och dennes ombuds identitet den 7 maj 2010. Att inte notera datum för genomförd kontroll strider mot god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklarnämnden finner dock att förseelsen kan betraktas som ringa med hänsyn till omständigheterna i ärendet.

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

2010-10-27:4

2010-10-27:4

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Allmänna reklamationsnämnden har i ett beslut den 19 juli 2010 rekommenderat mäklare X att betala skadestånd till köparen av en fastighet för den ekonomiska skada denne lidit till följd av att han av oaktsamhet redovisat felaktig uppgift om fastighetens boarea. I objektsbeskrivningen anges felaktigt att husets area uppgår till 69 kvadratmeter trots att den verkliga boarean uppgår till 54 kvadratmeter.

Med anledning av uppgifterna som framkommit i Allmänna reklamationsnämnden har Fastighetsmäklarnämnden den 5 augusti 2010 initierat ett tillsynsärende avseende den aktuella förmedlingen och förelagt mäklare X att yttra sig över ARN:s beslut.

Mäklarens yttrande

Av mäklare Xs yttrande till Fastighetsmäklarnämnden och utredningen i Allmänna reklamationsnämnden framgår i huvudsak följande.

Han erhöll uppgiften om 69 kvadratmeter från säljaren och hade ingen anledning att betvivla att den var riktig. Visserligen angav fastighetsregistret 54 kvadratmeter, men säljarna hade emellertid uppgett att den uppgiften var inaktuell. Efter en tillbyggnad om ca 15 kvadratmeter skulle byggnaden vara 69 kvadratmeter. Det är vidare riktigt att han hade tillgång till en ritning som utvisade en area om 54 kvadratmeter. Han mätte dock ritningen först i efterhand när tvisten väl uppstått. Han hade inte någon skyldighet att mäta ritningen före köpet. I det aktuella fallet fanns goda skäl att anta att uppgiften om 69 kvadratmeter var korrekt. Uppgifterna i fastighetsregistret är ofta felaktiga och det är vanligt att fastighetsägare underlåter att taxera om fastigheten efter en tillbyggnad. Han har därför inte varit oaktsam som inte redovisat båda uppgifterna.

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 fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köparen och säljaren de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Bestämmelsen har med oförändrat innehåll förts över från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Mäklaren skall således vidarebefordra uppgifter som han fått från den ena kontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av uppgifterna innan han vidarebefordrar dem (se prop.1983/84:16 s.37).

2010-10-27:4

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall den objektsbeskrivning som mäklaren är skyldig att tillhandahålla en konsument innehålla uppgift om byggnadens storlek. Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut ansett att om det finns flera uppgifter och det inte går att fastställa vilken som är den korrekta skall mäklaren redovisa samtliga uppgifter eller på annat sätt klargöra att det finns andra uppgifter än de som angivits i objektsbeskrivningen (se 2005-03-16:7 i FMN:s årsbok för 2005).

I objektsbeskrivningen anges att fastighetens boarea är ca 69 kvm. I Lantmäteriets fastighetsinformation anges en taxerad boarea om 54 kvm. Av utredningen framgår att mäklare X i objektsbeskrivningen endast angivit säljarens uppgift och inte redovisat att det finns andra uppgifter. Mäklare Xs agerande får därför anses stå i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

2010-10-27:5

2010-10-27:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgifter i objektsbeskrivning om golvvärme och boende- och driftskostnader

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Allmänna reklamationsnämnden har i ett beslut den 19 juli 2010 rekommenderat mäklare X att betala skadestånd till köparna av en fastighet för den ekonomiska skada de lidit till följd av att han av oaktsamhet i objektsbeskrivningen redovisat felaktig uppgift om att lägenheten var utrustad med golvvärme. Av beslutet framgår att köparna även riktat kritik mot mäklare X för att han i objektsbeskrivningen angivit felaktiga uppgifter om säljarens boende- och driftskostnader.

Med anledning av uppgifterna som framkommit i Allmänna reklamationsnämnden har Fastighetsmäklarnämnden den 5 augusti 2010 initierat ett tillsynsärende avseende den aktuella förmedlingen och förelagt mäklare X att yttra sig över ARN:s beslut.

Mäklarens yttrande

Av mäklare X yttrande till Fastighetsmäklarnämnden respektive utredningen i Allmänna reklamationsnämnden framgår i huvudsak följande.

Säljaren uppgav till honom att avgifterna skulle sänkas med 5 procent fr.o.m. den 1 juli 2009 och uppgå till cirka 6 876 kr plus 1 235 kr (i driftskostnad; *FMN:s anmärkning*). Hon lämnade även uppgift om att avgiften hade höjts fr.o.m. den 1 januari 2009, efter den 1 juli 2009 skulle avgifterna vara på samma nivå som innan. Han kontrollerade avgiftens storlek några få dagar före överlåtelsen den 9 juni 2009. Kontroll skedde dels med föreningens förvaltare den 4 juni 2009, dels med föreningens ordförande den 7 juni 2009. Han fick då den uppgift som redovisades i objektsbeskrivningen, att månadsavgiften från den 1 juli 2009 skulle uppgå till 6 876 kr. Vidare angavs i objektsbeskrivningen att driftskostnaderna, som varierade med den enskilde bostadsrättsinnehavarens faktiska förbrukning, uppgick till cirka 1 235 kr. Sammanlagt angavs driftskostnaderna till 8 111 kr. Uppgifterna som föreningen och säljaren lämnade till honom grundade sig på ett stämmobeslut den 14 april 2009, där föreningen beslutade att sänka månadsavgiften med fem procent samt gav styrelsen mandat att disponera fördelningen av avgift för förbrukningen. Samma dag som överlåtelsen beslutade styrelsen att den fasta avgiften för förbrukningen skulle vara lika stor för alla lägenheterna, oavsett lägenheternas storlek. Han hade inte tillgång till några stämмо- eller styrelseprotokoll vid tidpunkten för överlåtelsen; han hade endast tillgång till den muntliga informationen.

Vad gäller den rörliga delen av driftskostnaden uppgick säljarens preliminära kostnader till 1 328 kr, vilket var den högsta kostnaden i föreningen. Han angav därför den genomsnittliga förbrukningskostnaden i föreningen, vilket var en mer rättvisande uppgift. Denna uppgift uppgick till 1 235 kr. Han försedde uppgiften med en reservation genom att ange kostnaden till *cirka* 1 235 kr.

2010-10-27:5

I objektsbeskrivningen klippte han av misstag in ett avsnitt som rörde grannföreningen i vilket angavs att hela lägenheten hade golvvärme. Han anser att köparna rimligen måste ha förstått att det inte fanns golvvärme i hela lägenheten, eftersom det fanns radiatorer i samtliga rum. Även säljaren uppfattade att köparna förstått att golvvärme endast fanns i badrummen. Under kontraktsskrivningen förklarade säljaren för köparna att de hade golvvärme i båda badrummen och att de använde golvvärmen året runt. Detta ledde till att de hade den högsta driftskostnaden i hela föreningen. En av köparna medgav också vid korrespondens med mäklare X ombud att han mindes detta.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppgift om golvvärme

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. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att uppgiften om golvvärme inte är en obligatorisk uppgift enligt 18 § fastighetsmäklarlagen. Men om sådan ändå anges i objektsbeskrivningen är det viktigt att den är tydlig och överensstämmer med verkligheten. Av utredningen framgår att mäklare X medgett att han angivit en felaktig uppgift om golvvärme i objektsbeskrivningen. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X härigenom åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall han meddelas varning.

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

2010-10-27:6

2010-10-27:6

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen av en byggnad och arrenderätt på en fastighet riktat kritik mot mäklare X. Anmälaren har gjort gällande att mäklare X medverkat till en ogiltig överlåtelse då han inte innan tillträdet inhämtat jordägarens samtycke till överlåtelsen av arrenderätten.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak uppgivit följande.

Hon undertecknade den 22 juni 2009 ett köpekontrakt för byggnad och arrenderätt på en fastighet med tillträde den 31 juli 2009. Den 21 januari 2010 kontaktades hon av ordföranden för stugföreningen som tagit del av en skrivelse från jordägaren till Arrendenämnden i vilken jordägaren inte godkänt anmälaren som arrendator. Vid kontakt med mäklare X bekräftade han att ett godkännande från jordägaren inte inhämtats innan tillträdet. Enligt mäklare X hade säljaren i augusti 2009 fått ett brev från jordägaren där han påtalat att en otillåten överlåtelse skett och att han inte godkände anmälaren som arrendator.

Mäklare X informerade henne inte om att överlåtelsen, för att bli legal, måste godkännas av jordägaren, spärrade inte köpeskillingen på ett konto hos mäklarfirmen i väntan på att överlåtelsen skulle godkännas samt informerade henne inte om att köpet inte var godkänt.

Mäklaren

Mäklare X har anfört följande.

På grund av att säljaren skulle åka bort på semester några timmar efter det att parterna kommit överens om köpeskillingen, fick han endast fram ett standardkontrakt ur mäklarfirmens datasystem. Informationen om att överlåtelsen måste godkännas av jordägaren och att mäklare X skulle skicka in en kopia av köpekontraktet till jordägaren för dennes godkännande, lämnades muntligen till bägge parter innan kontraktsskrivningen. Därefter gick han på semester. Hans mäklarassistent tog över och skickade in köpekontraktet med följebrev till jordägaren för godkännande. Tillträdet den 31 juli 2009 var hans första dag efter semestern. Hans mäklarassistent hade gjort i ordning alla papper inför tillträdet. Då han uppfattat att allt var i sin ordning fullföljdes tillträdet på banken. Någon invändning från jordägaren gjordes inte. Jordägaren tog del av avtalet i god tid innan tillträdet skulle ske. Mäklare X uppfattade således att allt var klart.

Vid hans samtal med jordägaren framkom att denne aldrig gjort gällande att någon överlåtelse varit ogiltig trots att så varit fallet ett flertal gånger. I samtliga fall hade han godkänt formellt felaktiga överlåtelser och fått ett otal överlåtelseavtal från säljare som saknat hembud och inte invänt mot detta. Jordägaren utnyttjade aldrig sin möjlighet att förvärva arrendestället när

2010-10-27:6

överlåtelse skett, och hade enligt egen utsago inte heller tänkt att göra så i detta fall. Han godkände inte avtalet i förevarande fall på grund av att han höll på med en justering av arrendeavgifterna på samtliga arrendetomter på fastigheten och därför inte ville överföra säljarens arrendeavtal på köparen.

Då säljaren senare informerade honom om att jordägaren ville diskutera överlåtelsen för att komma överens togs till en början ingen kontakt med köparen. Eftersom jordägaren och stugföreningen inte kom överens om nya arrenden, kopplades Arrendenämnden in. Alla inblandade parter skötte diskussion och förhandling via juridiska ombud. Detta var orsaken till att arrendet inte blev överfört. Hans juridiska ombud kontaktade jordägaren och de träffade en principöverenskommelse för att affären skulle kunna avslutas. Överföringen av arrendet blev klart inom några veckor. Inga kostnader drabbade köparen med anledning av dröjsmålet med överförandet av arrendet. Han beklagar djupt det inträffade som skett på grund av olycklig kommunikation och semestertider. Hans vilja var inte att negligera ärendet. Han lade ned mycket tid och energi på att lösa den uppkomna situationen. Köparen fick ett nytt arrendeavtal. Hon erhöll hela arrendeavgiften betald för första året samt fick ytterligare 15 000 kr i ersättning för olägenheten med dröjsmålet innan bindande arrendeavtal träffades mellan henne och jordägaren.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt huvudregeln i Jordabalken 10 kap. 7 § första stycket får inte en arrendator utan jordägarens samtycke överlåta arrenderätten. Av andra stycket samma lag framgår att om arrendeavtalet är slutet för viss tid, får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot erläggande av skäligen ersättning för arrenderättens värde.

Enligt Jordabalken 8 kap. 23 § p.4 är arrenderätten förverkad om arrendatorn i strid med Jordabalkens regler överlåter arrenderätten eller eljest sätter annan i sitt ställe eller upplåter nyttjanderätt.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall mäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Enligt 19 § samma lag skall mäklaren verka för att parterna träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Ett exempel på mäklarens handlingsplikt är att mäklaren bör vara uppmärksam på om någon av parterna rimligen bör villkora köpet. Båda parter har ett berättigat intresse av att tvist inte uppstår i efterhand.

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

Fastighetsmäklare som åtar sig ett förmedlingsuppdrag av bostadsarrende skall uppmärksamma parterna på de regler som gäller för förfarandet. Av omsorgsplikten följer att mäklaren skall uppmärksamma parterna på risken att överlåtelsen inte godkänns av jordägaren. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att det ålegat mäklare X att verka för att överlåtelsen villkorades av jordägarens godkännande till överlåtelsen. Genom att underlåta detta har mäklare

2010-10-27:6

X åsidosatt sin omsorgsplikt mot parterna och härigenom agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen är allvarlig och motiverar en varning.

2010-10-27:7

2010-10-27:7

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Tidigare ärende (ärende 1)

Fastighetsmäklarnämnden varnade den 19 februari 2009 mäklare X med anledning av att hans redbarhet kunde ifrågasättas. Till grund för nämndens beslut låg två omprövningsbeslut från Skatteverket, dels den 31 maj 2006 beträffande mäklare X, dels den 1 juni 2006 avseende ett bolag där han var delägare. Av besluten framgår att Skatteverket för taxeringsåren 2004 och 2005 upptaxerat mäklare Xs inkomst med drygt 383 000 kr respektive 155 000 kr. Han har vidare påförts skattetillägg och dömts för skattebrott i en dom från S tingsrätt den 12 juni 2008.

Skuldsättning

Kronofogdemyndigheten har den 13 oktober 2010 upplyst dels att mäklare X har skulder i allmänna mål om 79 415 kr, dels att han betalar av på skulderna med 1 445 kr per månad.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande.

Fastighetsmäklarnämnden tilldelade honom en varning den 19 februari 2009 avseende samma omständigheter som domstolarna sedermera prövade. Nämnden har således redan prövat hans agerande en gång på uppgifter som framkommit genom den skatterevision som genomfördes och som även ligger till grund för det senare väckta åtalet. Res judicata föreligger därför i denna del.

Han betalade den 28 augusti 2006 sin skuld om 278 917 kr och trodde därmed att skulden reglerats. Som "extra lök på laxen" ålades han skattetillägg. Detta beslut har överklagats. Under tiden har en överenskommelse träffats med Kronofogdemyndigheten om amortering av skulden. Så som redan redovisats i nämndens tidigare ärende är den grundläggande orsaken till skattebrotten hanteringen av bokföringen som ombesörjdes av hans tidigare kompanjon och dennes hustru. Det skall noteras att tingsrättens dom, som inte ändrades av hovrätten, medför att det var fråga om ett ringa skattebrott. Därför stannade påföljden vid samhällstjänst.

Han hustru fick i december 2008 beskedet att hon led av leukemi. Hon har därför genomgått omfattande behandlingar innefattande bland annat cellgiftsbehandling och strålning. Han har fått bära en stor börda utöver försörjningsbördan och har för egen del också varit nödsakad att uppsöka läkare för vård med anledning av den stora press han varit utsatt för. Hans arbetsförmåga har varit mycket begränsad. Han har därför inte haft förmåga att betala skattetillägget på en gång utan amorterar på skulden.

2010-10-27:7

Beträffande hans redbarhet och lämplighet som fastighetsmäklare bör tillgodoräknas honom att han varit verksam sedan 1988/89 och att han under tolv år varit förtroendevald i Fastighetsmäklarförbundet.

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 i stället för att återkalla registreringen meddela varning.

I förarbetena till lagen (prop. 1994/95 s. 66 f) anges att redbarhetsrekvisitetet i 6 § tar sikte på att en mäklares allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet skall motsvara de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis också ett krav på redbarhet i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller amortering av skulder med ränta eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Mäklare Xs redbarhet kan sättas ifråga mot bakgrund av hans skuldsättning. Med beaktande av att han betalar av på sin skuld med ett visst belopp per månad finner Fastighetsmäklarnämnden emellertid att ärendet kan avskrivas från vidare handläggning.

2010-10-27:8

2010-10-27:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares upplysningsplikt ang. uppgift från säljaren om läckage från ett badrum

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av ett bostadsrättshus riktat kritik mot mäklare X. Kritiken består i att hon i samband med förmedlingen inte vidarebordrat information från säljaren om läckage i ett badrum på radhusets övre plan.

Anmälan

Anmälarna har anfört bland annat följande.

Bostadsrättsradhuset köptes av dem den 1 oktober 2009. Säljaren har till mäklare X uppgett att hon vid ett tillfälle haft problem med droppande vatten från taket. Företrädare för bostadsrättsföreningen hade kännedom om detta och föreningen hade företagit en besiktning av badrummet vintern 2009 men inte hittat vattenläckan. Mäklare X har uppgett ”att hon kan ha glömt upplysa köparna om vattenläckan”. Hon har även mejlat sina synpunkter på det hela. Där skriver hon ”som jag ser det har jag gjort fel” men turerna måste ha den här gången för att mäklarbyråns ansvarsförsäkring ska gå in och reglera kravet från köparna. Vid samtal med företrädare för ett byggbolag så visade det sig vara en spricka i golvbrunnen som man vid en besiktning inte kunde se eftersom den fanns under våtrumsmattan. Det kan inte vara förenligt med god fastighetsmäklarsed att inte föra denna upplysning vidare till köparna.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande.

Hon fick uppdraget att förmedla bostadsrätten den 22 juni 2009. I samband med intaget frågade hon säljaren om hon kände till några fel eller brister beträffande lägenheten. Säljaren sade att hon inte kände till några fel eller brister. Säljaren hade, vid ett enda tillfälle i februari 2009, noterat att det droppat vatten från taket i hallen rakt under där badrummet på det övre planet är beläget. Säljaren uppgav vidare att hon efter denna händelse använt badrummet utan några problem, varför hon antog att det var en enstaka händelse, och att det inte fanns några kvarvarande problem med badrummet. I samband härmed tog även bostadsrättsföreningen dit en sakkunnig som inte heller hittade några fel på badrummet varför man från föreningens sida inte gjorde något ytterligare åt saken.

I köpekontraktet anges att köparna förvärvat lägenheten i befintligt skick och att de haft möjlighet att undersöka lägenheten före köpet. Köparna har således godkänt bostadens skick på kontraktssdagen. De har även erhållit köparinformation där omfattningen av köparnas undersökningsplikt framgår.

Köparna tittade på lägenheten den 10 juli 2009. Hon kan inte i nu, nästan ett år efter visningen, i detalj närmare redogöra för vilken information hon lämnat till de personer som

2010-10-27:8

visade intresse för lägenheten. Det kan vara så att, eftersom säljaren informerat henne om att det inte fanns några kvarvarande problem med badrummet, så har hon inte informerat spekulanterna om att säljaren vid ett enda tidigare tillfälle haft det.

Övrigt

Säljaren har i ett mejl den 18 april 2010 uppgett följande. *När jag sålde min bostadsrätt på ... sommaren 09 tog jag upp med mäklaren att jag vid ett tillfälle i feb-09 haft problem med vatten som droppade i taket i hallen.*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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 betydelse för fastigheten. 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 lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena (prop. 1983/84:16 s. 37 f) till denna lag anges att mäklaren måste informera köpare eller säljare om vad han själv vet som är av betydelse. Detta innebär att mäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han har fått av den ena kontrahenten eller från annat håll (jfr. FMN:s årsbok 2005-10-26:8).

Påföljd

Fastighetsmäklarnämnden finner att uppgiften som mäklare X erhållit från säljaren, om att det droppat vatten från taket i hallen rakt under där badrummet på det övre planet är beläget, är av sådan betydelse att hon borde ha vidarebefordrat information om detta förhållande till köparna. Förseelsen är inte att anse som ringa. Mäklare X skall därför tilldelas varning.

2010-10-27:9

2010-10-27:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om ansvar vid utformning av klausul

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har anmälaren anfört bland annat att mäklare X, trots att anmälaren upplyste henne om att köparen hade förvaltare enligt föräldrabalken, fortsatt förmedlingsåtgärder för att genomföra fastighetsköpet.

Mäklare X har, förelagd att yttra sig över det som anmälaren påtalat, tillbakavisat kritiken samt lämnat förklaring till vad som förevarit.

Handlingar i ärendet

Vid utredningen i ärendet har bland annat uppdragsavtal, objektsbeskrivning, depositionsavtal, boendekostnads kalkyler och köpekontrakt granskats. I köpekontraktet vid rubriken *Övriga villkor* anges följande.

Detta köpekontrakt gäller under förutsättning att förvaltaren undertecknat köpekontraktet och att Överförmyndaren ger sitt tillstånd till köp av köparens andelar av fastigheten. Ansökan hos berörd Överförmyndare om sådant positivt tillstånd skall göras omgående efter undertecknandet av detta köpekontrakt. Har beslut inte erhållits senast 20091215 senareläggs dagen att ske inom tio dagar efter de att skriftligt slutligt beslut meddelats. Beviljas inte sådant tillstånd, har köparen rätt att låta köpet återgå. Återgår köpet har köparen rätt att omgående få tillbaka betalad handpenning och ingen av parterna har rätt till skadestånd av andra parten. Sådant begäran om återgång ska göras skriftligt och vara säljaren tillhanda senast inom tio dagar efter det att skriftligt beslut meddelats med kopia till mäklarföretaget A.

Mäklare X har i yttrande ingett förklaring över hur klausulen skall tolkas.

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 19 § samma lag 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 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 avtalslutet mellan parterna. Mäklaren bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till överenskommelser som kan

2010-10-27:9

tillfredsställa båda parter. Det åligger mäklaren att klargöra köpevillkorets innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandlingen.

Av 14 kap 11 § p 1 föräldrabalken (jämför 13 kap 10 § föräldrabalken) framgår bland annat att en förordnad förvaltare för den enskildes räkning endast med överförmyndares samtycke får förvärva fast egendom genom köp. Den aktuella klausulen synes vara tänkt att reglera bland annat detta förhållande. Fastighetsmäklarnämnden anser emellertid att klausulen blir vilseledande. Klausulen medför en risk för att köparen felaktigt kan invaggas i tron att köpet blir bindande om denne inte skriftligen begär köpets återgång. Risken finns även att säljaren förleds att tro att köpet blir bindande om denne inte har erhållit någon begäran om återgång när tidpunkten härför har passerats. Vad mäklare X i sitt yttrande anfört föranleder ingen annan bedömning.

Genom att ha upprättat en klausul som är vilseledande har mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta skall hon varnas.

Övrigt

Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder inte någon ytterligare åtgärd.

2010-10-27:10

2010-10-27:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om skyldighet att informera om tillägg till årsavgift

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden gör anmälaren gällande bland annat att mäklare X inte informerat anmälaren om att det utöver årsavgiften till bostadsrättsföreningen tillkom ett obligatoriskt tillägg om 295 kr för ombyggnad av balkong och att mäklare X först på tillträdesdagen överlämnat en så kallad frågelista till anmälaren.

Mäklaren

Frågelistan

Vid första mötet med säljaren lämnade hon över en frågelista och informerade om att denne skall lämna upplysningar till köparen om bostadsrätten. Säljaren uppgav att det inte fanns något att informera om och jag upplyste då säljaren om att i sådant fall ange det i frågelistan. Hon fick inte någon ifylld frågelista förrän på tillträdesdagen och hon har inte sagt till säljaren att listan kan överlämnas först vid tillträdet. De gick noga igenom frågelistan vid tillträdet och köparen påpekade fel på diskmaskinen och erbjöds ersättning motsvarande en helt ny diskmaskin.

Det obligatoriska tillägget

Hon fick en mäklarbild av bostadsrättsföreningen av vilken månadsavgiften framgick vilket också stämmer överens med det hon uppgett för köparen och i objektsbeskrivningen. Däremot såg hon av förbiseende inte att det på ett annat ställe i mäklarbilden stod "Obligatoriska tillägg 295 kr". Säljaren upplyste henne inte dessvärre om det obligatoriska tillägget utan godkände objektsbeskrivningen. Det obligatoriska tillägget avser en ombyggd balkong. Hon lämnade inte information om det obligatoriska tillägget till köparen.

Det kan dock noteras att köparen, när säljaren strax före den aktuella försäljningen hade bostadsrätten ute till försäljning på [webbadress], redan då var intresserad av lägenheten. I annonsen på [webbadress] stod den totala månadsavgiften till föreningen. Hon anser därför inte att köparen varit vilseledd på den punkten även om hon har gjort ett misstag genom att inte ta in uppgiften om tillägget i objektsbeskrivningen. Det kan vidare anmärkas att hon i objektsbeskrivningen endast lämnade uppgift om avgiften till föreningen, vilken angavs korrekt. Det obligatoriska tillägget är ju inte en del av avgiften utan ligger utanför denna. Hon angav inte någon uppgift om driftskostnader i objektsbeskrivningen vilket heller inte är obligatoriskt. Hade hon angivit driftskostnader hade det varit mer naturligt att ange det obligatoriska tillägget. Hon ifrågasätter därför om denne eventuella brist på information är ett brott mot god fastighetsmäklarsed. Självklart kommer hon alltid att informera spekulanter och köpare om sådana avgifter.

2010-10-27:10

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 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 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.

Mäklare X har i yttrande anfört att hon erhållit en mäklarbild från företrädare för bostadsrättsföreningen och att det i mäklarbildens uppgift om årsavgiften och att det utöver årsavgiften tillkom ett obligatoriskt tillägg men att hon av förbiseende inte sett sistnämnda uppgift och följaktligen inte vidarebefordrat den till vare sig spekulanter eller den slutlige köparen.

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 hon tagit del av avseende avgiften vidarebefordrades till såväl spekulanter som den slutlige köparen. Vad mäklare X anfört om anledningen till att hon inte vidarebefordrat information om det obligatoriska tillägget föranleder ingen annan bedömning.

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 hon varnas.

2010-10-27:11

2010-10-27:11

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

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 förmedlar bostadsrätter i den bostadsrättsförening han själv är ordförande.

Mäklaren

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Det stämmer att han är ordförande, medlem och boende i en bostadsrättsförening. Det stämmer även att han skrev uppdragsavtal på två lägenheter i bostadsrättsföreningen och påbörjade försäljningen av dessa. Han visste inte att det var förbjudet att förmedla lägenheter i "egen" förening.

Han hade visning på lägenheterna den 11 respektive 12 april 2010. Den 13 april 2010 erhöll han anmälan. Han ringde direkt Fastighetsmäklarnämnden och frågade huruvida mäklare får förmedla i en bostadsrättsförening där mäklaren är medlem. Fastighetsmäklarnämnden svarade att det inte var tillåtet. Detta överraskade honom något eftersom ordföranden har mycket god kunskap om föreningen. Efter att ha pratat med Fastighetsmäklarnämnden sa han genast upp förmedlingsuppdraget avseende den ena bostadsrätten.

Vad avser den andra bostadsrätten slutförde han förmedlingen för att säljaren var ekonomiskt pressad. Säljaren bodde i Skåne, låg i skilsmässa samt hade tvillingar på ca 2 år. Hon fick själv inte låna för att köpa lägenheten då hon redan ägde en lägenhet i S. Hennes mamma och syster lånade därför pengar på ofördelaktiga räntor för att hjälpa säljaren. Det var av dessa anledningar bråttom att slutföra affären istället för att säljaren skulle behöva starta om med ny mäklare. Han anser att det var mer god fastighetsmäklarsed att slutföra affären än att avbryta den så att säljaren kunde få kontantinsatsen till den nya lägenheten och att mamman samt systemen kunde lösa de ofördelaktiga lånen.

Han vill också påpeka att hans kunder inte åsamkats någon skada utan snarare är mycket nöjda med hans förmedlingsarbete.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

En mäklare som är medlem i en bostadsrättsförening har ett eget intresse i föreningen. Detta gäller oavsett föreningens storlek och oavsett om mäklaren varit aktiv i föreningen. Då mäkla-

2010-10-27:11

ren typiskt sett kan befaras ta andra hänsyn än rent yrkesmässiga är ett sådant uppdrag ägnat att rubba förtroendet för mäklarens opartiskhet. Det är olämpligt och strider mot god fastighetsmäklarsed att mäklare förmedlar bostadsrätter i en förening där mäklaren själv är medlem (se Regeringsrättens domar från den 20 november 2008 målnr 2193-06 och 1298-07).

Av utredningen framgår att mäklare X har vitsordat att han ingått uppdragsavtal avseende två objekt i en förening där han själv är medlem. Enligt Fastighetsmäklarnämnden agerar mäklare i strid med god fastighetsmäklarsed redan genom att åta sig ett sådant uppdrag. Mäklare X har anfört att han av sagt sig ett uppdrag i samband med att han, genom det nu aktuella tillsynsärendet, blev uppmärksam på förhållandet och kontaktat Fastighetsmäklarnämnden för att erhålla visshet om nämndens inställning. Det andra uppdraget slutförde han i anledning av omsorg om säljaren då omständigheterna nödgade ett snabbt avslut.

Även om mäklare X vidtagit rättelse är förmedling av bostadsrätter i en förening där mäklaren själv är medlem ägnat att rubba förtroendet för mäklarens opartiskhet och strider mot god fastighetsmäklarsed. Mäklare X skall därför varnas.

2010-10-27:12

2010-10-27:12

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Allmänna Reklamationsnämnden har i ett beslut den 19 juli 2010 ansett att mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed genom att inte vidarebefordra ett bud till säljarna av en fastighet förrän två dagar efter han mottog detsamma. Allmänna Reklamationsnämnden rekommenderade därför mäklare X att återbetala 50 procent av erhållen provision uppgående till 68 250 kr.

I anledning härav har Fastighetsmäklarnämnden initierat ett tillsynsärende avseende den aktuella förmedlingen.

Mäklaren

Särskilt tillfrågad om Allmänna Reklamationsnämndens beslut och hur budgivningen hantearats har mäklare X anfört bland annat följande.

Säljarna hade flera gånger påpekat att bud under utgångspris inte var intressant. Kvällen den 29 juni lade spekulanterna ett bud en miljon under utgångspris. Han förklarade för spekulanterna att han inte trodde det var intressant men att han självklart skulle framföra detsamma till säljarna.

Tidigt onsdag förmiddag ringde spekulanterna upp honom och frågade om han erhållit besked från säljarna. Han ringde då upp säljarna för att höra deras inställning. De svarade att det inte var intressant. Säljarna kom sedermera att sänka priset någon vilket framfördes till spekulanterna som lade ett nytt högre bud. Budet accepterades och avtal ingicks veckan efter.

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.

Budgivningen är inte reglerad i lag. Av förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14 s 46) framgår emellertid att i enlighet med god fastighetsmäklarsed måste det åligga en mäklare 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.

Fastighetsmäklaren har en skyldighet att ta emot och till säljaren vidarebefordra samtliga bud och meddelanden som en spekulant lämnar. Fastighetsmäklaren bör därtill vidarebefordra buden i anslutning till den tidpunkt buden avges. Mot bakgrund av att mäklare X har vidare-

2010-10-27:12

befordrat budet – om än något sent – nöjer sig Fastighetsmäklarnämnden med detta påpekande. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2010-11-24:1

2010-11-24:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om skyldighet att lämna korrekt information

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X har haft i uppdrag att förmedla en fastighet. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en spekulant riktat kritik mot mäklare X och påpekat att marknadsföringen innehållit en felaktig uppgift avseende fastighetens areal.

Anmälan

I marknadsföringen stämde inte tomtarealen överens med vad som var angivet i Lantmäteriets register. Inte heller i av säljaren undertecknat köpekontrakt stämde uppgiften om tomtareal. När detta påpekades för mäklaren sade han att ”ni har ju budgivit på det ni sett och vad som står i registren är bara siffror...”. Mäklaren ställde ett ultimatum att de skulle betala eller dra sig ur. Mäklaren hade tidigare försökt sälja fastigheten och var medveten om att tomtstyckning skett men angav trots det den gamla arealen och inte den nya.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig i ärendet. Till sitt yttrande har han fogat kopia av bland annat en tomtkarta, den så kallade ”till salu beskrivningen” och utdrag ur fastighetsregistret. I beskrivningen anges fastighetens areal till 518 m². I fastighetsregistret är arealen angiven till 402 m².

Mäklare X har i huvudsak anfört följande.

I samband med försäljningen av fastigheten gjorde han misstaget att använda fel uppgifter angående tomtstorleken. Han fick i uppdrag att sälja fastigheten i april 2008 men lyckades inte då. I november 2009 återupptogs uppdraget. Under tiden hade en avstyckning skett men säljaren nämnde inte denna fastighetsförändring. Han gjorde misstaget att använda sina gamla uppgifter i marknadsföringen. I marknadsföringen har han dock visat på ny tomtgräns. Misstaget med den felaktiga arealen upptäcktes av honom vid blivande försäljning och han rättade då uppgifterna genom att med köpekontraktet sända ett nytt fastighetsutdrag. Köparna erbjöd sig att fullfölja köpet om priset sänktes vilket säljaren tackade nej till.

I övrigt har mäklare X tillbakavisat kritiken.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Av god fastighetsmäklarsed följer att fastighetsmäklaren skall vinnlägga sig om att lämna korrekt information redan i inledningen av marknadsföringen av förmedlingsobjektet.

2010-11-24:1

Mäklare X har medgett att han vid marknadsföring av fastigheten har använt sig av en felaktig uppgift i fråga om fastighetens areal. Genom att inte lämna korrekt information har han handlat i strid med sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen och för detta skall han varnas.

2010-11-24:2

2010-11-24:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om krav på samtycke i samband med marknadsföring

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklare X har haft i uppdrag att förmedla en fastighet. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har de tidigare ägarna riktat kritik mot mäklare X och påpekat att bilder av deras tidigare hem utan deras samtycke förekommit i hans marknadsföring av förmedlingsobjektet.

Anmälan

När anmälarna bestämt sig för att sälja sitt hus anlidade de en mäklare vid samma mäklar-förtag som mäklare X. De valde en mäklartjänst som bland annat innebar professionell fotograf och samråd med en stylist. En budgivare hade som villkor att ett flertal möbler skulle ingå i köpet, t.ex. två soffgrupper, ett matsalsbord, stolar och lampor. Eftersom de redan hade köpt en ny tomt var de måna om att komma till avslut så snabbt och smidigt som möjligt och gick därför med på köparens krav. Allt gick bra med överlåtelsen. Två månader senare är det flera personer som frågar om de inte fick sitt hus sålt eftersom det återigen finns på webben. På [webbadress] fanns deras gamla hus till försäljning med exakt samma text och exakt samma bilder på alla deras möbler och saker. De kände sig väldigt kränkta eftersom det varit känslösamt att sälja huset med alla minnen men också för att det ju var de som betalat för både stylisten och fotografen. Det visade sig vara deras köpare som anlitat mäklare X för att hitta en ny köpare. När de tog kontakt med mäklare X ansåg han det fullt normalt att göra så här.

Mäklaren

Mäklare X har i ett yttrande tillbakavisat kritiken. Han har anfört följande.

Hans kollega förmedlade ett hus för en säljare där en proffsfotograf användes. Detta innebar att säljaren inte betalade ur egen ficka utan att mäklar-företaget stod för kostnaden. När köparen sedan kort därpå skulle sälja huset ville denne att samma bilder skulle användas. Dessutom hade köparen köpt vissa möbler av säljaren så en del bilder var nästan samma som innan. Han frågade sin chef som sade att bilderna kunde användas eftersom det var mäklar-företaget som hade rättigheterna till bilderna som fotografföretaget ägde. När huset lades ut på [webbadress] ringde säljaren och ville att bilderna skulle tas bort eftersom de var på deras gamla hus. Hans chef lämnade samma besked som tidigare. Mäklare X tog även kontakt med den ansvarige på fotografföretaget som sade samma sak. Han har således trott att han haft rätt att använda bilderna. Sedermera kom han dock att byta ut bilderna.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 12 § fastighetsmäklarlagen anges att fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

2010-11-24:2

God fastighetsmäklarsed förutsätter att samtycke inhämtas från den tidigare uppdragsgivaren om fotografier 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 vidtagna åtgärder kan förseelsen dock med viss tvekan anses som ringa och påföljd underlåtas. Ärendet skall avskrivas från vidare handläggning.

2010-11-24:3

2010-11-24:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om felaktig uppgift om källarförråd, bristfälliga åtgärder för att uppnå kundkännedom och underlåtenhet att ta kopia av identitetshandling

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har köparen av en bostadsrättslägenhet riktat kritik mot mäklare X. Kritiken består i att lägenheten saknade källarförråd, fastän det i objektsbeskrivningen angavs att sådant förråd fanns, och att städningen av lägenheten var bristfälligt utförd.

Anmälan

Anmälaren har uppgett bl.a. följande.

Hon hade inte varit intresserad av lägenheten om hon vetat att det inte fanns något källarförråd till lägenheten. Mäklare X skall leverera ett objekt som överensstämmer med den objektsbeskrivning som hon upprättat.

Mäklaren

Mäklaren har anfört bland annat följande.

Hon fick besked från HSB om att ”det fanns förråd till lägenheterna i föreningen”. Hon erhöll dock inte något speciellt besked om att det fanns förråd till den aktuella lägenheten utan detta var en slutsats som hon drog av HSB:s information. Hade hon då fått veta att det inte fanns förråd till alla lägenheter så hade hon självklart gått vidare och undersökt om det fanns förråd till den aktuella lägenheten. Det är ovanligt att det inte finns förråd till en lägenhet.

I samband med att hon beställde en så kallad ”mäklarbild” kontrollerade hon vilka utrymmen som fanns avseende förråd, garage, tvättstuga och p- platser m.m. Efter det att hon upprättat objektsbeskrivningen mejlade hon densamma till säljaren för godkännande. Säljaren anmärkte inte på någon av uppgifterna utan godkände innehållet. Det har nu visat sig att det inte finns förråd till samtliga lägenheter i föreningen. Hon erhöll emellertid denna uppgift först på tillträdesdagen den 1 juli 2010. Hon vill även framhålla att det finns ett mycket stort förråd inne i lägenheten, förutom klädskåp och garderober. Detta kanske har medverkat till att misstaget uppkommit.

Naturligtvis är det brukligt att man vid intaget då man träffar säljaren och går igenom lägenheten också tittar på tvättstuga, förråd och övriga utrymmen. Vid intaget träffade hon emellertid en bekant till säljaren som visade henne lägenheten och överlämnade nyckel. Att så blev fallet berodde på säljarens oregelbundna arbetstider på ett fängelse som även medförde att säljaren av säkerhetsskäl inte hade tillgång till mobiltelefon. Säljaren var även svår att nå via mejl. Detta medverkade till att hon inte träffade säljaren förrän på tillträdesdagen.

2010-11-24:3

Beträffande den bristfälliga städningen så erbjöd säljaren att bekosta ytterligare städning av lägenheten. Detta avböjde köparen med hänvisning till att hantverkare skulle påbörja renovering dagen därpå.

Identitetskontrollen av säljaren gjordes på tillträdesdagen den 1 juli 2010. Hon kontrollerade säljarens pass och även ett personbevis på grund av att säljaren nyligen hade gift sig och då bytt efternamn. Beträffande köparen gjordes identitetskontrollen den 3 maj 2010 då hon kontrollerade köparens id-kort och noterade numret. Det fanns vid detta tillfälle ingen möjlighet att kopiera hennes identitetshandlingar. Hennes avsikt var att kopiera köparens id-kort vid tillträdet. På grund av att det då uppstod problem underlät hon emellertid att göra detta vilket hon beklagar.

Övrigt

I en skrivelse från säljaren den 4 september 2010 anges följande.

Härmed intygar jag, ... att jag vid anlitaandet av mäklare X fick en objektsbeskrivning på min dåvarande lägenhet på ... med lägenhetsnummer:...

Objektsbeskrivningen skickades via mail, och jag läste igenom den utan att anmärka på något.

NN

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppgiften om källarförråd i objektsbeskrivningen

Uppgift om förråd tillhör en lägenhet är normalt en uppgift av stor betydelse för en köpare. Med hänsyn bland annat härtill är det väsentligt att en fastighetsmäklare tar reda på vad som gäller i frågan före det att uppgiften förs in i en objektsbeskrivning. Den normala rutinen bör vara att mäklaren i samband med ett intag även tittar på källarförråd, tvättstuga m.m. i syfte att bilda sig en uppfattning om objektet. Mäklare X har enligt Fastighetsmäklarnämnden underlåtit att vidta tillräckliga åtgärder vid intaget för att utreda hur det förhåller sig med bland annat källarförrådet. För detta skall hon kritiseras.

Vad avser den felaktiga uppgiften om källarförråd i objektsbeskrivningen har mäklare X erhållit denna uppgift från HSB. Säljaren har, då hon erhållit objektsbeskrivningen för påseende, inte reagerat över uppgiften. Med hänsyn härtill finner Fastighetsmäklarnämnden att mäklare Xs handlande är ursäktlig.

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.

2010-11-24:3

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 etablerade en affärsförbindelse med säljaren den 26 mars 2010 då uppdragsavtalet tecknades. Av mäklare Xs egna uppgifter framgår att hon utfört identitetskontrollen avseende säljaren först på tillträdesdagen den 1 juli 2010, vilket var för sent. Förfarandet motiverar en varning.

Beträffande identitetskontroll av köparen framgår av utredningen att mäklare X den 3 maj 2010 utfört sådan kontroll genom att anteckna numret på ett identitetskort. Mäklare X har emellertid varken då eller senare kopierat identitetshandlingen avseende köparen och bevarat en kopia av densamma. Även detta förfarande är varningsgrundande.

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

Påföljd

Mäklare X skall varnas för att hon brustit vid utförandet av identitetskontrollen avseende såväl säljaren som köparen i samband med den aktuella förmedlingen.

2010-11-24:4

2010-11-24:4**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares medverkan vid kontraktskrivning m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en person som tidigare varit delägare av en fastighet. Inför en ombyggnation bildade han tillsammans med annan en bostadsrättsförening. Anmälaren var utlovad en av lägenheterna i samband med att hela fastigheten skulle överlåtas till ett byggföretag. Fastigheten har emellertid överlåtits vidare till annan bostadsrättsförening utan något förbehåll om säljarens rätt att förvärva en bostadsrätt i fastigheten. Den överenskommelse som träffades i samband med den första överlåtelsen var inte giltig i förhållande till den part som slutligt förvärvade fastigheten.

Anmälaren

Den aktuella fastigheten hade varit i hans familjs ägo sedan 1962. Då hans mor gick bort år 2003 var huset i mycket dåligt skick. Han hade inte ekonomiska möjligheter att utföra renoveringsarbetet. I syfte att själv kunna bo kvar började han planera för att bygga om huset till flera lägenheter och han bildade bostadsrättsföreningen VG. I november 2004 tecknades uppdragsavtal med fastighetsmäklaren Y om försäljning av vissa av de lägenheter som skulle byggas i fastigheten, dock inte den lägenhet som anmälaren utsett till sig själv. Avtalet upphörde utan att några försäljningar genomfördes. I oktober 2006 kontaktades han av mäklarna X och mäklaren Y angående en eventuell försäljning av fastigheten till F KB i vilket bolaget B AB var komplementär. Han erbjöds en köpeskilling om 10 miljoner kronor samt lägenhet nr 1. Såväl köparen som mäklarna var medvetna om hans krav på att kunna bo kvar i fastigheten. Ett uppdragsavtal upprättades mellan honom och mäklare Y men denne slutade sin anställning hos mäklare X vid mäklarföretaget A i december. Mäklare X tog då över ansvaret för förmedlingen av fastigheten utan att något nytt uppdragsavtal upprättades. Den 19 januari 2007 såldes fastigheten till kommanditbolaget för 11 500 000 kr. Syftet var att fastigheten, efter B ABs renovering, skulle försälgas till bostadsrättsföreningen. Kontraktet undertecknades på mäklare Xs kontor. Närvarande var han själv och hans bror samt LB och OB, båda firmatecknare i B AB och företrädare för kommanditbolaget. Samtidigt träffades ett avtal mellan honom och kommanditbolaget om rätt för honom att förvärva bostadsrätten till en viss lägenhet i fastigheten. Detta avtals giltighet var en förutsättning för överlåtelsen av fastigheten. Avtalet i dess slutliga form upprättades av mäklare X i samband med att köpekontraktet undertecknades.

Byggnationen på fastigheten påbörjades. Han tecknade den 30 juni 2008 upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen Villa G och betalade samma dag en handpenning om 750 000 kr. I januari 2009 fick han veta att fastigheten sålts till annan köpare än bostadsrättsföreningen, utan att något förbehåll gjorts om hans rätt att förvärva en bostadsrätt. Han kan därför inte längre göra sitt avtal gällande mot kommanditbolaget. Detta måste mäklare X i sin egenskap av fastighetsmäklare varit medveten om. Mäklare X har agerat aktivt för ett ingående av det ogiltiga avtalet samt till avtalets utformning. – Mäklare X har även förmedlat fastigheten vid

2010-11-24:4

försäljningen från kommanditbolaget till den bostadsrättsförening som nu upplåter bostadsrätter i fastigheten. Dessutom har han förmedlat de nyproducerade bostadsrätterna. Mäklare X har i samband med försäljningen av kommanditbolagets försäljning i januari 2009 uppgivit att bokningsavtalet inte behövde beaktas eftersom det inte var giltigt.

Till anmälan har följande handlingar fogats; avtal daterat den 19 januari 2007 mellan kommanditbolaget och anmälaren om anmälares förvärv genom upplåtelse av "lägenhet nr 11" (ca 120 m² jämte viss biyta och egen uteplats till en insats av 1,5 miljoner kr), köpekontrakt daterat samma dag mellan anmälaren med flera och kommanditbolaget avseende den aktuella fastigheten samt marknadsföring av nyproducerade bostadsrätter med hänvisning till bland andra fastighetsmäklaren X.

Mäklaren

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

Han medverkade inte i det förmedlingsuppdrag som lämnades till mäklare Y under 2004 och har inte heller övertagit ansvaret för förmedlingen efter det att mäklare Y avslutade sin anställning i januari 2007. Han har endast biträtt sin kollega i vissa delar i enlighet med en klausul i uppdragsavtalet. Överlåtelseavtalet nedtecknades av mäklare Y och denne har erhållit provision från uppdraget. Han tillsåg endast att det befintliga avtalet gjordes klart och undertecknades då mäklare Y var förhindrad att slutföra uppdraget. Huvuddragen i avtalet sammanställdes i november 2006 vilket framgår av vissa bilagor. Skälet till att avtalet undertecknades först i januari 2007 var av företagsekonomisk karaktär. Köpebrevet upprättades av annan mäklare.

Han har inte upprättat bokningsavtalet mellan kommanditbolaget och anmälaren men han var närvarande då parterna undertecknade det. Avtalet var då upprättat och klart. Parterna tillfrågades om de var införstådda med att det var fråga om ett bokningsavtal och dess innebörd. Han fick besked från båda parter att man förstod avtalets betydelse och innebörd. Vad gäller bokningsavtalet kan konstateras att dess utformning inte är reglerat i lag. Avtalet har dessutom lett till att ett upplåtelseavtal träffats mellan anmälaren och bostadsrättsföreningen VG den 30 juni 2008. Anmälaren kunde dock inte fullfölja avtalet vilket medförde att även föreningens köp hävdes. Han har inte medverkat vid upprättandet av upplåtelseavtalet. Inför tecknandet av avtalet i december 2008 mellan kommanditbolaget och bostadsrättsföreningen V-ö kommunicerades samtliga handlingar med parterna, bland annat bokningsavtalet mellan kommanditbolaget och anmälaren. Parterna kom överens om att sälja fastigheten på det sätt som skett. Han har inte uttalat att anmälares rätt inte behövde beaktas. Han fick i uppdrag från bostadsrättsföreningen att förmedla de nyproducerade bostadsrätterna. Det uppdraget är nu avslutat. Inför träffandet av köpeavtalet meddelade företrädare för föreningen att bokningsavtalet inte skulle beaktas vid överlåtelsen. Som handläggande mäklare har han förmedlat uppgiften till företrädare för kommanditbolaget.

Mäklare X har inkommit med handlingar som han och andra upprättat bland annat uppdragsavtal, köpekontrakt, depositionsavtal och upplåtelseavtal. Från dessa handlingar noteras följande.

I uppdragsavtal som upprättats mellan mäklare Y och anmälaren den 8 november 2006 finns följande villkor om ersättare. Om fastighetsmäklaren på grund av semester, sjukdom eller av

annan orsak är förhindrad att utföra del av uppdraget godkänner uppdragsgivaren att fastighetsmäklarkollega ensam biträder att utföra den aktuella delen av uppdraget. I upplåtelseavtalet mellan anmälaren och bostadsrättsföreningen VG har föreningens namn tecknats av LB och OB.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Denna skyldighet har mäklaren inte bara då han fullgör ett enskilt förmedlingsuppdrag utan även i andra sammanhang då han uppträder i sin yrkesroll (se 2004-05-12:1 i FMNs årsbok för 2004 med hänvisning till prop. 1994/95:14 s 76). Detta innebär att mäklare som medverkar i annan mäklares förmedlingsuppdrag har att följa god fastighetsmäklarsed i sitt arbete med den aktuella förmedlingen.

Av utredningen i ärendet framgår att mäklare Y anlitas för att förmedla det aktuella objektet. Mot mäklare Xs bestridande är det inte visat att han övertagit uppdraget. Mäklare X har emellertid enligt egen uppgift biträtt i mäklare Y uppdrag genom att tillse att befintliga avtal gjordes klara och genom att vara närvarande vid kontraktskrivningen. Enligt Fastighetsmäklarnämnden har mäklare X ett ansvar för att dessa moment utförts på ett sätt som står i överensstämmelse med god fastighetsmäklarsed.

Förutsättningarna för upplåtelser och överlåtelser av bostadsrätter regleras i bostadsrättslagen. En intresseanmälan eller ett s.k. bokningsavtal regleras inte i bostadsrättslagen. Ett sådant avtal utgör inte någon bindande överenskommelse om framtida upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt. Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att mäklare som medverkar vid upprättande av sådana avtal måste vara uppmärksam på den aktuella partssituationen och anpassa avtalet till överenskommelsens innehåll (se 2008-04-23:8 i FMNs årsbok för 2008).

Anmälaren har gjort gällande att det s.k. bokningsavtalets giltighet var en förutsättning för fastighetsförsäljningen. Han har riktat sin kritik mot mäklare X och dennes agerande i samband med kontraktskrivningen. Mäklare X har uppgivit att han vid kontraktskrivningen tillfrågat parterna dels om de var införstådda med att det var fråga om ett bokningsavtal, dels om avtalets innebörd. Han skall då av båda parter fått beskedet att man förstod avtalets betydelse och innebörd.

Enligt Regeringsrätten (RÅ 1996 sef. 83) måste omständigheter som är graverande för en mäklare, för att kunna läggas till grund för disciplinära åtgärder, kunna slås fast otvetydigt. Om mäklaren bestritt riktigheten av de uppgifter som anmälaren lämnat kan dessa uppgifter endast läggas till grund från Fastighetsmäklarnämndens sida om det finns andra omständigheter som styrker anmälares uppgifter.

Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X haft ett ansvar för innehållet i upprättade handlingar och för att uppmärksamma parterna på eventuella oklarheter och risker. Bokningsavtalet i sig ger anledning till att ifrågasätta hans medverkan. Ord står mot ord i fråga om vad som förekommit vid kontraktskrivningen. Med hänsyn till uppgifterna i ärendet om de ursprungliga förutsättningarna för mäklarens uppdrag och händelseförloppet kan det inte otvetydigt slås fast mäklare X agerat på ett sätt som står i strid med kravet på god fastighetsmäklarsed. Det saknas därför grund för disciplinär påföljd.

2010-11-24:4

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

2010-11-24:5

2010-11-24:5

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktar en budgivare kritik mot mäklare X för hans hantering av en budgivning.

Anmälan

Mäklare X har brutit mot principerna för öppen budgivning genom att underlåta att på Internet redovisa ett bud som anmälaren lagt och även underlåtit att i tid redovisa ett annat vilket fick till följd att en annan budgivare registrerades för det budet på Internet istället för anmälaren. Vidare har mäklare X, trots klara och tydliga överenskommelser dem emellan, dels struntat i att höra av sig till anmälaren med svar på ett bud, dels inte hört av sig med meddelande om säljarens inställning till ett annat avgivet bud. Under ett samtal tappade dessutom mäklare X fattningen och började skälla ut anmälaren efter noter. Efter ca en timme ringde mäklare X emellertid upp anmälaren och bad om ursäkt för sitt vredesutbrott och meddelade att denne hädanefter skulle vara hans prioritering nummer ett och att han skulle jaga på de övriga budgivarna.

Ett par dagar senare erhöll anmälaren ett sms av vilket det framgick att han lagt ett bud som han i själva verket inte lagt varpå hans far, som tagit över kommunikationen med mäklare X, ringde upp denne ca 30 minuter senare och avkrävde honom en förklaring. Mäklare X började bortförklara sig och skylla på en kollega som han påstår skulle ha skrivit en lapp till honom om att anmälaren lagt det aktuella budet. Vidare lät mäklare X det falska bud som han hade registrerat i anmälares namn stå kvar till dagen därpå utan kommentar. Först då tog mäklare X bort budet från Internet och placerade en asterisk vid budet med förklaringen att budet annullerats. Den verkliga förklaringen till att budet ströks informerades inte budgivarna om.

Till sin anmälan har anmälaren fogat bland annat utskrifter från Internet av vilka budhistoriken framgår.

Mäklaren

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Han framförde budet som anmälaren påstår inte vidarebefordrades till säljaren men denne förklarade sitt ointresse för att sälja till det priset. Säljaren såg inte budet som ett seriöst sådant och ville inte att det skulle synliggöras på Internet. Anmälaren fick tämligen fort besked om att säljaren avböjde budet och vidare även besked om att säljaren inte heller antog det högre budet. Han var även i kontakt med anmälaren vid ytterligare tillfällen den veckan eftersom denne hade frågor om objektet.

2010-11-24:5

Naturligtvis vara det tokigt och beklagligt att han reagerade på det sätt han gjorde när han var otrevlig i telefonen men han har bett anmälaren om ursäkt för det. Anmälaren var dock oerhört påstridig, tog mycket täta kontakter, ställde upp krav såsom att lagt bud var giltigt ett visst antal timmar, krav på att han skulle ringa upp anmälaren ett visst klockslag etc. Anmälaren var även inne på hans kontor då han inte var där och skällde ut all hans personal.

Det stämmer att han felaktigt lade in ett bud klockan 16:12 den 4 juli 2010 och att han uppmärksammades på detta av anmälares far samma dag. Budet ifråga gällde en annan bostadsaffär. Då han vid denna tidpunkt var på väg till sin sommarstuga utan tillgång till vare sig datorer eller fungerande mobilnät låg budet kvar ute på nätet till måndagsmorgonen då han åter var på kontoret. Denna morgon kom anmälaren som var mycket arg in till kontoret och han nödgades prata med denne en lång stund innan han hade händerna fria att annullera budet.

Mäklare X har i muntligt yttrande till Fastighetsmäklarnämnden anfört bland annat att han som siste man lämnade kontoret efter det att det i ärendet aktuella budet registrerades. När han väl fick samtalet från anmälares far fanns således ingen kvar på kontoret som skulle ha kunnat ta bort det felaktigt registrerade budet från Internet. Mäklare X hade vid detta tillfälle tre till fyra kunder vilka bar samma namn som anmälaren och som budade på olika objekt vilket är en delförklaring till att budet felaktigt kom att registreras på anmälaren.

Anmälaren var påstridig under hela processen och jagade honom. Han fick intrycket av att anmälaren ville ha ett snabbt avslut. För honom har alla säljare och spekulanter högsta prioritet vilket innebär att han alltid gör sitt yttersta för att de som anlitat honom skall vara och förbli nöjda. Att han skulle jaga på de övriga spekulanterna innebär att han skulle ta kontakt med dem för att se om de var intresserade av att höja sina bud.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Budgivningen

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

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar inledningsvis att det inte framkommit omständigheter som tyder på att det förekommit fiktiva bud i den aktuella budgivningen. Mäklare X har dock i yttrande tillstått att han av misstag registrerat ett bud felaktigt och att det felaktigt registrerade budet egentligen avgetts av en annan spekulant än anmälaren och att det avsåg ett annat objekt.

Mäklare Xs agerande har enligt Fastighetsmäklarnämnden medfört en icke obetydlig risk för att de spekulanter som varit inblandade i de aktuella budgivningsprocesserna kunnat vilseledas i budgivningen. Mot bakgrund av 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 är synnerligen olämpligt.

2010-11-24:5

Mäklare X kan heller inte undgå kritik för att han först felaktigt registrerat ett bud och därefter – trots påpekande härom – avvaktat med att vidta rättelse till nästföljande dag.

Telefonsamtalet

Fastighetsmäklarnämnden anser att det är olämpligt att en mäklare uttalar sig på sätt som framgår av utredningen. Agerandet ger nämnden anledning att påpeka att en mäklare skall vinnlägga sig om ett korrekt och affärsmässigt uppförande gentemot parterna i en fastighetsaffär.

Övrigt

Vad som i övrigt påtalats föranleder inget uttalande från Fastighetsmäklarnämnden.

2010-11-24:6

2010-11-24:6

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

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 "klippt om" föreningens årsredovisning så att information i förvaltningsberättelsen inte nämns.

Anmälan

Anmälaren har bland annat uppgivit följande.

Brf D har både muntligen och skriftligen uppmärksammat mäklaren X på vikten av att fullt ut redovisa den konflikt som råder mellan säljaren och föreningen. Föreningen har därför brevlades informerat mäklare X om de följder som processen kan få för en köpare samt de övriga aspekter av byggnationen som är av vikt för ett köpbeslut. Den har vidare betonat vikten av att informationen i årsredovisningen fullt ut redovisas för potentiella köpare. Föreningen har sedermera upptäckt att mäklaren "klippt om" föreningens årsredovisning på företagets hemsida så att den information (förvaltningsberättelsen) som berör den pågående konflikten över huvudtaget inte nämns. Styrelsen har påtalat detta för mäklaren och anmodat honom att korrigera materialet, men fått svaret att mäklaren själv avgör vilket material man önskar publicera.

Mäklaren

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

Brf D och säljarens åsikter går isär och han valde att delge detta till spekulanterna via information som han mottagit av föreningen via e-post. Han valde att använda denna information istället för informationen i årsredovisningen eftersom säljaren ansåg att denna information var mer adekvat och aktuell jämfört med den information som står i den senaste årsredovisningen för verksamhetsåret 2008. Samtliga spekulanter på visningen har kunnat ta del av denna information.

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 köparen och säljaren de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Enligt 2 § samma lag skall vad som i lagen föreskrivs om fastigheter också tillämpas på bland annat bostadsrätter.

2010-11-24:6

Av 2 kap 1 § årsredovisningslagen framgår att en årsredovisning skall bestå av en balansräkning, en resultaträkning, noter och en förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen skall enligt 6 kap 1 § årsredovisningslagen bland annat innehålla uppgift om framtida väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Ett bostadsrättsförvärv är ett förvärv av en andel i en ekonomisk förening med en till andelen kopplad nyttjanderätt till lägenhet i föreningens fastighet. Andelsinnehavet ger köparen en del i föreningens tillgångar och delansvar för föreningens skulder. Föreningens ekonomiska ställning är därför väsentlig information för en köpare inför ett eventuellt köpbeslut. En fastighetsmäklare måste därför enligt god fastighetsmäklarsed presentera senast tillgängliga årsredovisning för köparen.

Av utredningen framgår att mäklare X i samråd med säljaren valt att exkludera förvaltningsberättelsen från bostadsrättsföreningens årsredovisning som tillhandhölls spekulanter och köpare. Mäklare X har anfört att informationen om den i ärendet aktuella tvisten mellan bostadsrättsföreningen och säljaren har delgetts samtliga spekulanter via information som han erhållit från föreningen via e-post.

Enligt god fastighetsmäklarsed skall årsredovisningen tillhandahållas köparen. Årsredovisningen består av flera delar, bland annat förvaltningsberättelsen. Att undanta denna från årsredovisningen på sätt som skett i förevarande fall är ägnat att skapa oklarhet om verkliga förhållanden och strider mot god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklaren har därtill en skyldighet att till köparen vidarebefordra samtlig information som denne känner till om objektet. Genom att undanhålla informationen i förvaltningsberättelsen och manipulera årsredovisningen har mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar varning.

2010-11-24:7

2010-11-24:7

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 använt sig av s.k lockpris i marknadsföringen av ett objekt hon hade i uppdrag att förmedla.

Anmälan

Anmälaren har bland annat uppgivit följande.

Hon var på visning den 28 september 2009. Lägenheten marknadsfördes för 1 975 000 kr. Budgivning hölls den 30 september 2009. När hon hoppade av budgivningen var lägenheten uppe i ca 2 800 000 kr. Fyra månader senare ligger samma lägenhet ute till försäljning och även denna gång med utgångspriset 1 975 000 kr.

Mäklaren

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

Vid första förmedlingen hade hon varit registrerad i två månader och vid andra förmedlingen i ca sex månader. Den aktuella lägenheten hade varit ute till försäljning tidigare under 2009 utan att bli såld. Adressen klingar illa hos många spekulanter och förknippas med bland annat bråk och stök. Lägenheten ligger mot en mycket trafikerad gata med både spårvagns- och biltrafik. Lägenheten ligger på första våning med mycket insyn och saknar balkong m.m. Även prisstatistik för området talade för ett slutpris om 2 263 000 kr. Hon satte ett utgångspris om 1 950 000 kr som låg i nivå med konkurrerande lägenheter och rådande marknadsläge. Totalt åtta spekulanter lade bud på lägenheten. Samtliga stannade innan eller runt 2 500 000 kr. Två budgivare hade bestämt sig för att det var denna lägenhet de skulle ha och trissade upp priset till ofattbara 2 870 000 kr.

Vid andra tillfället var snittpriset för området omkring 2 100 000 kr. Slutpriset per kvadratmeter låg i snitt på 35 000 kr. Lägenheten lades ut i december; runt ett årsskifte fyllt av ovisshet kring räntenivån. Alla i den tidigare budgivningen stannade innan eller omkring 2 500 000 kr. Säljarna var medvetna om att de betalat 370 000 kr mer än vad de flesta andra spekulanterna ansåg lägenheten vara värd. De var beredda på en förlust, skulle vi nå 2 450 000 kr skulle de dock gå runt tack vare en vinst från en tidigare lägenhetsförsäljning. Med tanke på den prisnivå ca 80 % av spekulanterna från första försäljningen indikerade uppskattade jag marknadsvärdet till ca 2 400 000 – 2 500 000 kr när förmedlingsuppdraget skrevs. Efter samråd med säljarna sattes ett utgångspris om 1 975 000 kr, vilket säljarna enligt förmedlingsuppdraget accepterade som slutpris. Totalt 40 spekulanter kom till visning och åtta spekulanter var med och lade bud. Alla stannade runt 2 500 000 kr. En spekulant i akut behov av lägenhet höjde till 2 750 000 kr med önskemål om att få skriva omgående. Säljarna kontrade med 2 800 000 kr vilket spekulanten accepterade.

2010-11-24:7

Baserat på den statistik hon haft tillgång till anser hon att hennes utgångspris har legat inom ramen för det som är brukligt vid lägenhetsförsäljningar i det aktuella området. Lägenheten är helt unik för sitt slag och därmed svårvärderad. Faktorer som långt ner i huset, trafikstörning, och påfallande insyn brukar normalt ge ett lägre slutpris. Senaste halvårets uppgång på bostäder hade ingen kunnat förutspå. Oddsen för att lägenheten vid första tillfället skulle gå för nästan 1 000 000 kr mer än vad den tidigare mäklaren lyckades uppnå hade nog inte många vågat satsa på och det var givetvis inget hon hade kunnat förvänta sig. Hon förväntades sig inte heller att bedriften sedan skulle upprepas bara fyra månader senare.

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.

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att det strider mot god fastighetsmäklarsed att vid marknadsföringen av ett förmedlingsobjekt ange ett pris som väsentligen underskrider det beräknade marknadsvärdet. Ett slutligt försäljningspris som väsentligen överstiger utgångspriset kan inte enskilt läggas till grund för bedömningen att utgångspriset varit satt för lågt i förhållande till det beräknade marknadsvärdet. Försäljningspriset kan påverkas av en rad faktorer såsom vilken tid som förflutit mellan annonsering och försäljning, oväntade prisuppgångar och visat intresse i budgivningen. Dessa faktorer kan således medföra att mäklarens bedömning av marknadsvärdet i det enskilda fallet kan skilja sig i större eller mindre grad från det slutliga försäljningspriset utan att det kan läggas mäklaren till last.

I förevarande fall har mäklare X under hösten 2008 förmedlat en bostadsrätt till en köpeskilling som efter budgivning överskred utgångspriset med 920 000 kr. Med beaktande av vad som sagts ovan om faktorer som påverkar det slutliga priset och vad mäklare X anfört om värderingen av bostadsrätten kan det inte anses otvetydigt fastställt att utgångspriset underskridit det beräknade marknadsvärdet i den första förmedlingen. Emellertid erhöll mäklare X från köparna i den första förmedlingen, ca två månader efter den första budgivningen avslutades, uppdraget att förmedla samma bostadsrätt. Mäklare X har anfört att hon då mot bakgrund av den första budgivningen och marknaden i övrigt bedömt marknadsvärdet till ca 2 400 000 – 2 500 000 kr och att hon efter samråd med säljarna marknadsförde bostadsrätten till ett utgångspris om 1 975 000 kr, 25 000 kr högre än utgångspriset i den första förmedlingen.

Mäklare X har mot bakgrund av marknaden och den tidigare budgivningen, bedömt marknadsvärdet till 2 400 000 kr – 2 500 000 kr. Genom att vid sådant förhållande marknadsföra den aktuella bostadsrätten till ett utgångspris – 1 975 000 kr – som väsentligen underskridit det beräknade marknadsvärdet har mäklare X handlat i strid mot god fastighetsmäklarsed och för det skall hon varnas.

2010-11-24:8

2010-11-24:8

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Skatteverket har anmält mäklare X till Fastighetsmäklarnämnden och uppgett bland annat följande.

Mäklare X har varit verksam som fastighetsmäklare i mäklarföretaget A utan att ha haft ett styrelseuppdrag. Styrelsens sammansättning betydde dock att mäklare X hade ett betydande inflytande företaget. Detta likviderades i september 2007. Mäklare X har tidigare haft ett styrelseuppdrag i mäklarföretaget B. I företaget var mäklare X majoritetsägare och verkställande direktör. Företaget försattes i konkurs 2004. Av förvaltarberättelsen framgår att delar av redovisningsmaterialet saknas och att överifierade uttag hade gjorts med stora belopp. Intäkterna hade inte redovisats och bokföringen hade skett med stor eftersläpning. Vidare har mäklare X varit ägare och ledamot i mäklarföretaget C. Detta företag likviderades i oktober 2005. Enligt en revisionsberättelse för bolaget fanns det brister i redovisningsrutiner och förvaltningen vilket medförde att mäklare X inte beviljades ansvarsfrihet. Mäklare X har även haft en enskild firma med namnet mäklarföretaget D. Firman avregistrerades i juli 2007. Namnet ----- återkommer således i olika sammanhang i vilka företag mäklare X har varit verksam. Företagen har haft samma adress i S. Vid annonsering har endast angetts ----- vilket gav ett intryck av att företaget funnits under många år trots att det varit fråga om flera företag.

I mäklarföretaget A fanns oredovisade intäkter, oredovisad utgående mervärdesskatt och väsentliga brister i den interna kontrollen vad gäller avstämning av bankkonton och klientmedelskonton. Inte heller har arbetsgivaravgifter och avdragen skatt redovisats löpande på ett korrekt sätt som överensstämmer med de uttag som gjorts via avräknings- och bankkonton. Underlag för bank- och klientmedelskonton påvisade oförklarliga uttag. Klientmedelskonton har inte avstämts löpande och det har förelegat oredovisade provisionsintäkter till mäklare X för inkomståren 2004 och 2005 om sammanlagt 805 550 kr. Dessa har inte heller redovisats av mäklare X i 2005 och 2006 års taxeringar. I omprövningsbeslut från november 2007 beslöt Skatteverket att uppta de aktuella beloppen till beskattning samt att påföra skattetillägg.

I anledning av Skatteverkets anmälan beslutade Fastighetsmäklarnämnden att begära in en förteckning över de förmedlingsuppdrag som mäklare X ingått under tiden den 1 juli 2008 – den 30 juni 2009.

Mäklaren

Han har varit verksam som fastighetsmäklare i mäklarföretaget A men de eventuella brister som förelegat i bolaget föranleder inte att det kan riktas kritik mot honom. Han har fått ersättning av bolaget som redovisades under ett avräkningskonto och eventuella fel i redovisningen i denna del har rättas till av honom i samband med påpekanden vid revisionen av bolaget.

2010-11-24:8

Skatteärendet är sedan 2007 avslutat utan att Skatteverket haft några fortsatta krav eller redovisat någon ytterligare erinran mot honom.

Han har inte haft några förmedlingsuppdrag under den period som Fastighetsmäklarnämnden efterfrågat en förteckning över sådana uppdrag. Han ägnade sig åt annan verksamhet under den perioden.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Uppgifterna från Skatteverket ger anledning att ifrågasätta mäklare Xs redbarhet och lämplighet som fastighetsmäklare. Det är därför motiverat att meddela honom varning. Vad som i övrigt framkommit föranleder inte någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2010-12-15:1

2010-12-15:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklares skyldighet att lämna ut uppgift om budgivare

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklare X har förmedlat en fastighet. Två budgivare deltog i budgivningen. Köparna av fastigheten har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklare X. I anmälan gör köparna gällande att mäklare X inte har till dem lämnat ut uppgifter om den andre budgivaren.

Mäklaren

Uppdraget gällde förmedling av en kontorsfastighet och det fanns två budgivare på fastigheten. Budgivaren som inte köpte fastigheten var ett företag som äger och förvaltar fastigheter. Hon skickade en anonym budgivningslista till köparna med förklaring att hon måste ha medgivande för att lämna ut namn och telefonnummer. Köparna återkom med en begäran om att hon skulle be om ett sådant medgivande. Företaget ville fortfarande vara anonymt. Efter det att hon tog del av Fastighetsmäklarnämndens föreläggande tog hon återigen kontakt med företaget som även denna gång vägrade. Företaget ansåg att köparen hade agerat oseriöst. Hon hade ingen annan grund för sitt agerande än att företaget absolut inte ville detta på grund av köparens agerande.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att förmedlingen avsåg en kontorsfastighet och att budgivaren var en kommersiell aktör som inte ville att uppgifter om denne skulle lämnas till köparen. Med beaktande av detta och vad som i övrigt framkommit i ärendet saknas anledning att kritisera mäklare X. Ärendet skall avskrivas från vidare handläggning.

2010-12-15:2

2010-12-15:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden läggs mäklare X till last att han förmedlat en bostadsrätt utan marknadsföring och till ett för lågt pris.

Mäklaren

Den 9 mars 2009 erhöll han av en av tingsrätt förordnad boutredningsman uppdraget att förmedla bostadsrätten. Denna ägdes av ett dödsbo och anmälaren var sambo med den avlidne. Redan 2008 blev han kontaktad av en jurist som meddelade att det förelåg en risk för att dödsboet skulle sättas i konkurs. Han fick då uppdraget att uppskatta bouppteckningsvärdet. Han bedömde värdet till 4 milj. kr.

När han fick förmedlingsuppdraget började han omedelbart verkställa förmedlingen. Under dessa dagar lämnade den slutlige köparen ett tidsbegränsat bud på 4 milj. kr. Efter någon dag meddelade boutredningsmannen att denne accepterade budet. Den 9 mars 2009 kunde visning hållas för bland annat budgivaren. Bostaden var i sämre skick än väntat och boutredningsmannen accepterade en prisreduktion på 100 000 kr. Överlåtelseavtalet undertecknades den 11 mars 2010. Ingen annonsering skedde genom internet eller genom tidningsannonser. Uppdragsgivaren begärde ingen annonsering. Det var mycket viktigt att snabbt få bostaden såld eftersom dödsboets borgenärer hade satt en tidsfrist till sista april. Boet kom senare att försättas i konkurs.

Övrigt

Fastighetsmäklarnämnden har konstaterat att i köpekontraktet anges följande.

I § 4 rörande köparens åtagande att betala handpenningen direkt till uppdragsgivaren anges ”Med bindande verkan friskriver parterna fastighetsmäklaren från allt ansvar för denna del av köpeskillingen.”

Vidare anges i andra stycket samma paragraf att ”Fastighetsmäklaren står under kontroll av Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd...”

Fastighetsmäklarnämnden har också konstaterat att ingivna handlingar om identitetskontroll saknar uppgift om när kontrollen av uppdragsgivarens och köparnas identiteter gjordes.

I dessa delar har mäklare X anfört följande. Beträffande skrivningarna under § 4 i köpekontraktet har han litat på att dessa var korrekta då dessa ingår i SFD-programmet. Han skall kontakta leverantören av programmet och fortsättningsvis även stryka olämpliga delar. Han kontrollerade köparnas identitet innan kontraktskrivningen. Kontrollen gjordes på uppdrags-

2010-12-15:2

givarens kontor. Uppdragsgivarens identitet kontrollerades också innan uppdragsavtalet undertecknades. Han minns dock inte vilken dag detta skedde.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Köpekontraktet

En fastighetsmäklare har ett självständigt ansvar för att ett köpekontrakt är korrekt utformat. Bestämmelse om att friskriva en fastighetsmäklare från ansvar för något som han inte ansvarar för strider mot god fastighetsmäklarsed. Vidare anges missvisande i kontraktet att en fastighetsmäklare står under kontroll av Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd. Formuleringen kan riskera att leda till missuppfattning om parternas rätt att göra en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden. Nämnden lämnar bristerna i bestämmelsen med dessa påpekanden.

Identitetskontrollen

En fastighetsmäklare har enligt god fastighetsmäklarsed skyldighet att följa lagstiftning som är tillämplig på hans eller hennes agerande. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att såväl uppdragsavtalet som köpekontraktet ingicks före den 15 mars 2009. Detta medför att tidigare gällande lag (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt är tillämplig i ärendet. Enligt denna lag hade fastighetsmäklare en skyldighet att kontrollera uppdragsgivarens och köparnas identitet innan uppdragsavtalet respektive köpekontraktet ingicks. Mäklare X har hävdade att han fullgjort dessa skyldigheter. Av handlingarna i ärendet framgår dock inte datum för kontrollen av köparna och datum för kontrollen av uppdragsgivaren anger endast år och månad. Vidare saknas kopia av identitetshandling beträffande uppdragsgivaren.

Enligt nu gällande lag (SFS 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 X 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 identitet. Fastighetsmäklarnämnden får därför erinra om lämpligheten av att mäklare X hade följt dessa anvisningar.

Vad som i övrigt framkommit i ärendet ger inte anledning till vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning med de påpekanden som gjorts.

2010-12-15:3

2010-12-15:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om bristfälliga åtgärder för att uppnå kundkännedom och ej godtagbar id-handling

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har beslutat om utvidgad granskning och förnyad kontroll av hur mäklare X genomför sina förmedlingsuppdrag med anledning av att han meddelats varning den 26 september 2007. Vid granskningen har nämnden begärt in tre akter.

Beträffande förmedlingen av en bostadsrättslägenhet har noterats att köparen identifierats med stöd av ett permanent uppehållstillstånd.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har anfört bland annat följande.

Han var helt säker på att uppehållstillståndet var en fotolegitimation som var upprättad i Sverige. Det fanns inte någon annan handling vid kontraktskrivningen. För att vara säker på att köparen hade uppgett rätt personnummer ringde han till köparens bank och talade med köparens bankman som upplyste att de fyra sista siffrorna i personnumret var korrekta. Han ringde även till bostadsrättsföreningen, där köparen sedan tidigare hade en lägenhet och således var medlem, och dubbelkollade uppgiften. Han har i efterhand lyckats få fram ett svensk körkort avseende köparen.

Handlingar i ärendet

Överlåtelseavtalet har undertecknats av parterna den 9 november 2009.

Mäklare X har givit in en kopia av ett körkort som utfärdats för köparen den 9 december 2009.

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.

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.

2010-12-15:3

I 4 kap. 1 § föreskrifter om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (FMN 2009:1) anges följande.

Identitetskontroll av fysisk person ska 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 enligt ovan 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 en myndighet eller annan behörig utfärdare.

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

Upphållstillståndet uppfyller inte de krav som anges i 4 kap. 1 § första stycket av ovan angivna föreskrifter. Körkortet, som givits in i samband med mäklare Xs yttrande till Fastighetsmäklarnämnden, utfärdades först en månad efter den tidpunkt då mäklare X haft skyldighet att vidta åtgärder för att uppnå kundkännedom vad avser köparen. Det kan därför inte beaktas i ärendet.

De åtgärder som mäklare X uppgett har vidtagits, beträffande att kontrollera personuppgifterna med köparens bankman samt med bostadsrättsföreningen, kan inte anses tillräckliga för att erhålla kundkännedom. Mäklare X har inte heller noterat varken åtgärderna eller datum för när de vidtogs.

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

Övrigt

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

2010-12-15:4

2010-12-15:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om underlåtenhet att ta kopior av identitetshandlingar

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har säljarna av en fastighet riktat kritik mot mäklare X. Kritiken går i huvudsak ut på att han medverkat till att de mot sin vilja sålt sin fastighet till ett för lågt pris.

Anmälan

Säljarna har anfört bland annat följande. I början av 2008 bestämde de sig för att sälja sin mycket exklusiva fastighet i D. De tecknade ett förmedlingsuppdrag med en kvinnlig mäklare den 12 mars samma år. Utifrån hennes bedömning av fastighetens värde angavs utgångspriset till 49 950 000 kr. På fastigheten finns två bostadsbyggnader, en villa om cirka 735 kvm från 1980-talet och ett kulturminnesmärkt timmerhus om cirka 140 kvm som uppfördes 1907. Under hösten 2008 inträffade den så kallade finanskrisen med kraftigt sjunkande priser på fastighetsmarknaden. De bestämde sig för att avbryta mäklaruppdraget och skjuta upp försäljningen.

Under hösten 2009 bestämde de sig för att återuppta försäljningen. De anlidade då mäklare X med vilken de tecknade ett förmedlingsuppdrag den 1 oktober 2009. Som utgångspris angavs 50 000 000 kr och mäklare X delade uppfattningen att det motsvarade fastighetens marknadsvärde. Han lovade att förmedla fastigheten i den prisnivån och framförde inte några reservationer angående priset. De förklarade att priset var mycket viktigt för dem eftersom de lagt ned stora pengar på fastigheten som de av ekonomiska skäl var starkt beroende av att få tillbaka. De framhöll att en utdragen försäljning betydde mindre än ett högt pris. Mäklare X sade att det kunde komma att ta ett år att förmedla en så exklusiv fastighet.

Efter någon tid anvisade mäklare X fyra skilda spekulanter, två ambassader och två privatpersoner, för vilka han höll enskilda visningar. Endast en av privatpersonerna, en rysk affärsman, framstod som reellt intresserad och hade ekonomiska möjligheter att finansiera ett köp i den aktuella prisnivån. Han ägde för övrigt en fastighet inom synhåll från deras som han förvärvat för 47 000 000. Den ryske affärsmannen lämnade ett bud på 25 500 000 kr vilket de avvisade. Härefter hade de kontakt med mäklare X som ansåg att budet var mycket bra. De förvånades stort över att mäklare X fått en ny uppfattning om prisbilden på fastigheten.

Den 27 november 2009 meddelade mäklare X att han hade planerat ett möte med dem och den ryske affärsmannen till den 1 december. Den 30 november fick de ett oplanerat besök av mäklare X. De förklarade att de inte tänkte komma till mötet eftersom ryssens bud inte var intressant. Mäklare X vädjade till dem att komma eftersom han lyckats få ryssen att höja sitt bud dock utan att ange någon summa. Mäklare X förklarade att det gällde att vara försiktig i sina uttalanden så att ryssen inte retades upp. Han hade mycket kort stubin och om något gick

2010-12-15:4

emot hans planer kunde han ställa till med stora problem. De blev mycket oroliga över detta som de upplevde som ett slags hot.

Den 1 december 2009 inställde de sig på mäklarens kontor. Mäklare X förklarade att de missförstått värdet på fastigheten. Deras invändning om att de två månader tidigare varit överens om prisnivån, en nivå som deras tidigare mäklare också kommit fram till, viftade han bort som ointressant. Den ryske affärsmannen anlände till mötet tillsammans med sin hustru. En tämligen hetsig diskussion ägde rum med anledning av prisfrågan. Mäklare X tog ensidigt parti för den ryske affärsmannen. Deras fastighet utmålades som nära nog värdelös och att ingen ville köpa den. Ryssen meddelade att han kunde sträcka sig till 27 000 000 kr och lämnade därefter mäklarkontoret. De var djupt chockade över budet eftersom de dagen innan bibringats intrycket att de skulle få ett bud som de var nöjda med. När ryssen hade avlägsnat sig satt de kvar som förlamade och ryssens hustru ombads vänta utanför konferensrummet. Mäklare X rusade till datorn för att skriva ut ett köpekontrakt. Han tog inte någon hänsyn till deras protester om begäran om betänketid. Han slängde fram kontraktshandlingarna och uppmanade dem bestämt att underteckna. Han uppgav att de tvingas att anta budet och hävdade att det inte finns något annat bud och att det inte heller kommer något bättre.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande.

Det är behäftat med svårigheter att med säkerhet fastställa vad en fastighet av ifrågavarande karaktär är värd då det endast finns ett fåtal spekulanter i motsats till vad som är fallet beträffande de flesta andra objekt. Vidare är det noterbart att för det fall det finns flera angelägna spekulanter på ett objekt kan det slutliga försäljningspriset stiga avsevärt eftersom köpare av denna typ av fastigheter i regel är ekonomiskt oberoende.

Den kvinnliga mäklaren lyckades under de sex månader hon hade uppdraget överhuvudtaget inte få något bud på fastigheten. När han träffade en av säljarna den 1 oktober 2009 upplyste han om att 50 miljoner kr sannolikt var mer än vad någon spekulant var villig att lägga för fastigheten. De enades dock att ha som målsättning att sälja fastigheten till detta belopp. Då avtalet stadgade att utgångspriset skulle vara 50 miljoner kr eller det högre/lägre pris som uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren senare kommer överens om, sammantaget med den omständigheten att han klargjort för säljarna att det sannolikt var ett för högt utgångspris, ägnade han inte mer uppmärksamhet åt saken. Han underlät dock, med säljarnas goda minne, att inte annonsera ut fastigheten till detta pris.

Med tiden blev det klart för honom att fastigheten var svårsåld oavsett pris på grund av att många spekulanter inte värdesatte den sluttande tomten samt den omoderna inredningen. Noterbart är att den kvinnliga köparen inte endast lade det högsta budet. Hon var även den enda budgivaren. Efter att hon lagt ett bud på 25,5 miljoner kr, som förkastades av säljarna, så lyckades han få köparen att lägga ett nytt bud på 27 000 000 kr. Säljarna antog det nya budet och accepterade köpeskillingen varefter ett kontrakt upprättades. Han gick därefter igenom kontraktet varpå dessa undertecknade detsamma.

Under förmedlingsuppdraget av fastigheten har han opartiskt bistått parterna med upplysningar m.m. Beträffande prisfrågan har han emellertid företrätt säljarna genom att verka för att fastigheten skulle säljas till ett så högt pris som möjligt.

2010-12-15:4

Påståendet att han skulle ha pressat säljarna att acceptera budet om 27 miljoner kr är inte sant. De var givetvis inte tvungna att acceptera något bud överhuvudtaget. Dessutom är säljarna erfarna och välutbildade personer som har att ta ansvar för sitt handlande.

Det tillbakavisas att han skulle ha skapat en hotbild kring den mäktige ryssen. Det var istället säljarna som hade betänkligheter beträffande att göra affärer med människor med annan med etnisk bakgrund då de dels hade dåliga erfarenheter av detta, dels ansåg att rika ryssar i allmänhet var kriminella. Han försäkrade emellertid att trots att köparen var av rysk härkomst och var uppvuxen i en annan kultur så var denne en framgångsrik affärsman och inte någon gangster samt att denne i likhet med sin fru gjorde ett seriöst intryck.

Den kvinnliga köparen är gift med den ryske affärsmannen. Säljarna var övertygade om att det var maken som var den egentlige köparen. Då säljarnas misstankar om bulvanförhållande inte kunde styrkas var det hustrun som kom att stå på kontraktet. Han företog erforderlig undersökning beträffande köparen och dennes make. Han kontaktade även banken som kunde intyga att köparen jämte hennes make var föredömliga kunder. En identitetskontroll av köparens identitet utfördes en vecka före det att köpekontraktet undertecknades. Vad gäller säljarna så utförde han identitetskontroll precis innan uppdragsavtalet undertecknades.

Vid de respektive identitetskontrollerna skrev han ned körkorts- respektive passnummer på de id- handlingar som företeddes. Hans avsikt var att fotokopiera dessa id-handlingar precis innan köpekontraktet undertecknades. Dock så fungerade inte kontorets kopiator vid detta tillfälle varför detta inte kunde ombesörjas.

Köparens motiv för förvärvet var att införskaffa en kompletterande bostad till den fastighet som hon och maken ägde sedan tidigare. Fastigheten skulle i första hand användas som gästbostad åt vänner som besökte paret. Motivet för förvärvet kan framstå som anmärkningsvärt då fastigheten är mycket stor men det bör beaktas att makarna är synnerligen förmögna.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Anmälan

Enligt Regeringsrätten (RÅ 1996 ref. 83) måste omständigheter som är graverande för en mäklare, för att kunna läggas till grund för disciplinära åtgärder, kunna slås fast otvetydigt. Om mäklaren bestritt riktigheten av de uppgifter som anmälaren lämnat kan dessa uppgifter endast läggas till grund för disciplinära åtgärder från Fastighetsmäklarnämndens sida om det finns andra omständigheter som styrker anmälarens uppgifter.

Ord står mot ord i fråga om vad som förekommit vid kontraktskrivningen. Med hänsyn härtill kan det inte otvetydigt slås fast att mäklare X agerat på sätt som står i strid med kravet på god fastighetsmäklarsed i samband därmed.

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.

2010-12-15:4

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 inte kopierat några identitetshandlingar avseende vare sig säljarna eller köparen och bevarat kopior av desamma. Mäklare Xs påstående, att kopieringsapparaten skulle varit ur funktion, medför inte att en fastighetsmäklare kan bortse från bestämmelsen om att bevara kopior av identitetshandlingarna. Förseelsen är inte att betrakta som ringa och motiverar i sig varning (jfr. FMN:s beslut 2010-11-24 i ärende med dnr ---).

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

2010-12-15:5

2010-12-15:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformning av uppdragsavtal, avstående från boendekostnadskalkyl m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en person som varit spekulant på en jordbruksfastighet som mäklare X haft i uppdrag att förmedla. Anmälaren har kritiserat mäklaren för dennes agerande i samband med förmedlingen och bland annat påtalat att fastigheten överlåtits utan att den marknadsförts.

Anmälaren

Hon har vid kontakt med en av dödsbodelägarerna den 6 augusti 2010 blivit hänvisad till fastighetsmäklaren X. Hon meddelade mäklaren sitt intresse av fastigheten men fick till svar att han inte ville ta emot hennes anmälan då han inte visste om han skulle få sälja objektet. Hon har därefter under hösten återkommit till mäklaren och fått olika undvikande svar tills mäklaren meddelade att fastigheten sålts utan att den varit ute på marknaden. Anmälaren ifrågasätter om säljaren fått högsta möjliga pris för fastigheten.

Mäklaren

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

Han och ägaren har varit vänner och han fick uppdraget att förmedla från dödsbodelägarerna; den avlidnes mor och bror vilka han också känt sedan barnsben. Under arbetet framkom att brodern var i behov av en god man och att modern skulle företrädas av en släkting. Han har även hjälpt uppdragsgivarna med detta. Han har förklarat för anmälaren att fastigheten inte skulle marknadsföras förrän de tilltänkta köparna hade svarat om de var villiga att köpa eller inte. Det är säljarna som avgör till vilka de vill sälja och till vilket pris. Han har inte haft rätt att lämna ut ytterligare uppgifter om förutsättningarna för sitt uppdrag.

Handlingar i ärendet

Mäklare X har inkommit med handlingar som har haft betydelse i förmedlingsuppdraget bland annat uppdragsavtal, objektsbeskrivning, köpekontrakt, fullmakt och ett värdeutlåtande. Från dessa handlingar har noterats följande.

Ett första uppdragsavtal tecknades med dödsbodelägarerna som uppdragsgivare den 3 augusti 2010 med ensamrätt för mäklare X i tre månader. Den 3 november 2010 undertecknade den person som förordats som god man för en av delägarerna ett nytt uppdragsavtal med ensamrätt i tre månader.

I köpekontraktet har noterats att köparna avsäger sig rätten till hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl (§ 21).

2010-12-15:5

Mäklare X har förklarat att syftet med det andra uppdragsavtalet var att säkerställa att den gode mannen kände till och lämnade sitt samtycke till förmedlingsuppdraget och att avtalet var en säkerhetsåtgärd.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Anmälan

Marknadsföring och visningar ingår normalt i ett förmedlingsuppdrag. Om uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren träffar överenskommelse om att förmedlingen även kan utföras utan annonsering bör detta dokumenteras i uppdragsavtalet (jämför 2005-10-26:4 i FMNs årsbok för 2005).

Annat har inte framkommit än att mäklare X utfört förmedlingsuppdraget i enlighet med uppdragsgivarnas anvisningar och önskemål. Anmälares kritik föranleder därför inte någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämnden.

Uppdragsavtal

Mäklare X har upprättat två uppdragsavtal i förmedlingsuppdraget. Det första avtalet har undertecknats av dödsbodelägarna och det andra har undertecknats av den person som utsetts till god man för en av delägarna. I det andra avtalet finns uppgift om att ensamrätten skulle gälla i ytterligare tre månader trots att parterna inte överenskommit om detta. Mäklare X kan inte undgå kritik för att han upprättat och låtit den gode mannen underteckna ett uppdragsavtal som inte anpassats till det ursprungliga avtalet.

Avstående från boendekostnads kalkyl

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.

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat att köparnas avstående från boendekostnads kalkyl noterats som en punkt i det aktuella köpekontraktet och vill därför framhålla följande.

Köpekontraktet är ett avtal mellan säljare och köpare. I dokumentet bör inte införas omständigheter som rör fastighetsmäklarens skyldigheter i dennes förmedlingsuppdrag. Det är viktigt att köparen ges möjlighet att ta ställning till ett eventuellt avstående från kalkylen på tidigare stadium än vid undertecknandet av kontraktet. Själva avståendet kan dock göras i samband med att köpekontrakt tecknats (se 2004-03-24:4 i FMNs årsbok för 2004). Ett eventuellt avstående kräver en aktiv handling och bör därför göras skriftligt i ett separat dokument (se 2003-10-15:1 i FMNs årsbok för 2003).

Med ovanstående påpekanden kan ärendet avskrivas utan ytterligare åtgärd.

2010-12-15:6

2010-12-15:6

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan med uppgifter om att fastighetsmäklaren X ägnat sig åt fastighetsaffärer och att hans egna fastigheter skulle ha marknadsförts i mäklar-företagets skyltfönster. Som exempel har tre adresser angivits (Ls, Lv och Lg). Dessutom har anmälaren gjort gällande att mäklare X skulle ha marknadsfört fastigheten K som ägdes av ett par bekanta till anmälaren utan att mäklaren haft uppdrag att förmedla objektet.

Mäklaren

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

Han har aldrig marknadsfört egna objekt i sin mäklarverksamhet. De fastigheter som avyttrats har sålts privat och fastigheterna har aldrig legat ute till försäljning på [webbadress] eller på hans webbplats. Han har inte heller köpt något objekt som han haft att förmedla.

En av de angivna fastigheterna (Lg) såldes till en hyresgäst. Han har nu ett förmedlingsuppdrag för det objektet. I fallet K erhöll han förmedlingsuppdrag och en av uppdragsgivarna skrev under uppdragsavtalet men den andra delägaren var inte hemma. Han fick uppgift om att detta skulle ske senare. Uppdragsgivarna har senare meddelat att de inte tyckte bilderna i marknadsföringen var tillräckligt bra och han tog då bort objektet från webben omedelbart. Då uppdragsgivarna förklarade att de inte ville anlita honom accepterade han detta och han har inte några krav mot dem.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med uppgifter om aktuellt fastighetsinnehav och om fastighetsöverlåtelse och därvid angivit följande.

Han är ägare till totalt sju fastigheter. I första hand 50 % av den fastighet som används som bostad och därutöver ett sommatorp och en fastighet med bland annat mäklar-företagets kontorslokal. Vidare hyrs två fastigheter ut och två fastigheter är renoveringsobjekt som kommer att hyras ut. Ingen av dessa fastigheter kommer att avyttras förrän han slutar som mäklare. Han har för avsikt att köpa fler.

Han har ägt fyra fastigheter som sålts vidare enligt följande.

- H 1 köptes den 16 juli 2008 för 400 000 kr efter privat förfrågan och såldes den 9 maj 2009 till hyresgästen. Köpeskillingen var 450 000 kr. Han har nu förmedlingsuppdrag på objektet (Lg).

2010-12-15:6

- S 1 köptes den 5 november 2008 för 285 000 kr för att användas som fritidshus och såldes den 4 februari 2010 på grund av oenighet inom familjen. Köpeskillingen var 465 000 kr.
- H 2 köptes den 15 december 2008 för 285 000 kr för uthyrning och såldes den 1 mars 2010 på grund av problem med hyresgästen. Köpeskillingen var 375 000 kr (Lv).
- D 4 köptes den 3 mars 2010 för 130 000 kr som renoveringsobjekt för senare uthyrning och såldes den 16 juli 2010 till en tysk familj som tjatade till sig objektet. Köpeskillingen var 275 000 kr (Ls).

I en senare komplettering har anmälaren uppmärksammat ytterligare två objekt som mäklare X skall ha förvärvat under 2010. Mäklare X har inkommit med yttrande och förklarat att objekten ingår i den redovisning som han gjort till Fastighetsmäklarnämnden om sitt fastighetsinnehav.

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 innebär i första hand att mäklare inte får marknadsföra egna objekt i sin mäklarverksamhet. Mot mäklare Xs bestridande är det inte visat att detta förekommit. Han har emellertid själv redovisat sitt fastighetsinnehav och vilka fastigheter som avyttrats. Detta innebär att han under innevarande år sålt tre fastigheter och därutöver sålt ytterligare en fastighet i maj 2009. Han har för tre av förvärven uppgivit att det ursprungliga syftet varit uthyrning. Två av fastigheterna ägde han i femton månader, en i tio månader och den fjärde i fyra månader.

Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut uttalat att såväl köp som försäljning måste äga rum för att det skall anses vara fråga om fastighetshandel (se 2008-03-26:6 i FMNs årsbok för 2008). Utredningen i ärendet visar att mäklare X under en förhållandevis kort tid både köpt och sålt fyra fastigheter. Försäljningarna torde ha skett i rent vinstsyfte och har i vart fall inte varit föranledda av ändrade förhållanden som mäklare X inte kunnat råda över. Nämnden anser därmed att han bedrivit sådan handel med fastigheter som omfattas av förbudet i 14 § fastighetsmäklarlagen. Han skall därför meddelas varning.

Med anledning av mäklare Xs uppgifter om fastighetsinnehav och planerade köp vill Fastighetsmäklarnämnden avslutningsvis erinra om att fortsatt fastighetsförvärv i viss omfattning kan aktualisera frågan om verksamheten är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare (jämför 2001-02-14:8 i FMNs årsbok för 2001).

Övrigt

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

2010-12-15:7

2010-12-15:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om villkor om ersättning i uppdragsavtal m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik framförts mot mäklare X. Anmälaren gör gällande att mäklare Xs beskrivning av en fastighet har innehållit vilseledande uppgifter avseende uppgift om båtplats.

Anmälaren

Sammanfattningsvis har anmälaren uppgett följande.

I objektsbeskrivningen anges ”... ett stenkast ... till egen båtplats. Måste upplevas”. Bildtexten under bilden på bryggan lyder: ”Den mysiga bryggan där din båt kan ligga.” Den aktuella bryggan som visas på bilden ligger emellertid på en annan fastighet. Den är anlagd med tillstånd av markägaren som har ingått ett avtal med en bryggförening om nyttjandet av strandrättigheterna. Medlemskapet i föreningen är inte knutet till medlemmarnas fastighetsinnehav eller bosättning. En avgående medlem kan inte på eget bevåg sätta annan i sitt ställe. En husspekulant kan av beskrivningen lätt få uppfattningen att med köp och bosättning följer en större rätt till stranden än vad som tillkommer var och en. Det antyds att spekulanten, utöver fastigheten, blir ägare till en rättighet. Det är vilseledande.

Mäklaren

Mäklare X bestrider att hon marknadsfört fastigheten på oriktigt sätt. I sitt yttrande har hon i huvudsak anfört följande.

Enligt uppgift från säljaren kunde en båtplats följa med i köpet. Hon tog del av bland annat stadgarna från bryggföreningen av vilka det framgick att medlemskapet var knutet till de 10 familjer som föreningen från början bestod av men att ytterligare två familjer efterhand hade köpt medlemskap. Vid avyttring av fastighet har medlemskapet vanligen överflyttats till den nya fastighetsägarfamiljen.

Säljaren skulle flytta från orten och ville därför överlåta båtplatsen. Dennes uppfattning var att föreningen skulle komma att godkänna en framtida köpare. Strax innan kontraktskrivning fick mäklare X veta att markägaren hade för avsikt att säga upp arrendet. Den tilltänkte köparen informerades om hur det låg till med båtplatsen; att den kunde bli deras genom medlemskap i föreningen och att den i så fall skulle kunna användas så länge föreningen har arrendet kvar. När hon tog emot anmälan kontaktade hon omgående ordföranden i bryggföreningen för att försäkra sig om att hon hade uppfattat stadgarna rätt. Ordförandens uppfattning var att en framtida köpare skulle godkännas som medlem i föreningen.

2010-12-15:7

Övrigt

I ärendet har vidare aktualiserats frågan om korrekt hänvisning i depositionsavtalet till köpekontraktet samt utformningen av villkor i uppdragsavtalet.

Depositionsavtalet

I depositionsavtalet anges att depositionen sker med anledning av att köpets fullbordan eller bestånd har gjorts beroende av ett eller flera s.k. svärvillkor i köpekontraktet. Något svärvillkor finns emellertid inte i köpekontraktet.

Uppdragsavtalet

I fråga om uppdragsavtalets avtalstid anges att avtalet gäller till vidare. Under rubriken *Uppsägning i förväg* anges följande.

Skulle säljaren säga upp uppdraget i förväg innan förmedlingsuppdraget löpt ut skall säljaren stå för mäklarens annonskostnader i dagspress.

Under rubriken *Acceptera utgångspriset* anges följande.

Skulle säljaren inte acceptera ett bud från spekulant som motsvarar utgångspriset skall säljaren stå för mäklarens nedlagda kostnader såsom reseersättning, tryckta objektsbeskrivningar och annonskostnaderna i dagspress.

Mäklaren

Särskilt förelagd att yttra sig om utformningen av depositionsavtalet och uppdragsavtalets villkor har mäklare X via sitt ombud i huvudsak anfört följande.

Depositionsavtalet

Hon medger att hon begått ett formellt misstag. Något svärvillkor fanns inte i avtalet. Säljarna önskade att handpenningen skulle betalas in till hennes klientmedelskonto för att därefter vidarebefordras till dem. Så skedde också.

Uppdragsavtalet, Uppsägning i förväg

Formuleringen avser endast att uttrycka det som följer av gällande rätt att uppdragsgivaren vid en obefogad uppsägning blir skyldig att ersätta mäklaren för dennes faktiska kostnader. I klausulen anges inte att skyldigheten endast gäller vid en obefogad uppsägning. Mäklare X har förklarat att hon tänker ändra uppdragsavtalet i denna del. Hon framhåller dock att det av till uppdragsavtalet bilagda allmänna villkor framgår att villkoret endast syftar på situationen där uppdragsgivarens uppsägning utgör ett avtalsbrott.

Uppdragsavtalet, Acceptera utgångspriset

Det är fullt förenligt med god fastighetsmäklarsed att avtala om att mäklaren skall ha rätt till ersättning för sina faktiska kostnader om det inte blir någon provisionsgrundande överlåtelse. I detta fall anger avtalet att uppdragsgivarens skyldighet att ersätta mäklaren endast uppkommer om uppdragsgivaren tackar nej till att sälja för utgångspriset. Det är alltså fråga om en mindre långtgående skyldighet för uppdragsgivaren än den som är accepterad enligt fastighetsmäklarlagen med tillhörande praxis.

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.

2010-12-15:7

Marknadsföringen

Fastighetsmäklaren har enligt god fastighetsmäklarsed ett ansvar för att marknadsföringen inte blir vilseledande vilket bland annat innebär att mäklaren skall vinnlägga sig om att bildmaterial och textbeskrivningar återger förhållanden på ett med verkligheten överensstämmande sätt.

Mäklare X har varit införstådd med att rätten till den aktuella båtplatsen inte följer med ett förvärv av fastigheten och att en köparens rätt till båtplats är beroende av ett beslut från annan än säljaren. Likväl har mäklare X i marknadsföringen av fastigheten oreserverat hänvisat till "egen båtplats". För denna beskrivning kan mäklare X inte undgå kritik.

Depositionsavtalet

I depositionsavtalet hänvisas till svärv villkor 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.

Uppdragsavtalet

Uppsägning i förväg

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att mäklare X erhållit ett förmedlingsuppdrag som löper tills vidare med ensamrätt under tre månader. Den i uppdragsavtalet angivna klausulen om uppdragsgivarens uppsägning i förväg är därför i relation till avtalstiden motsägelsefullt formulerad. Mäklare X har förklarat att villkoret avser en uppsägning som utgör avtalsbrott. Nämnden vill framhålla att det åligger mäklaren att tydligt ange villkoren för uppdragsavtalet och förutsättningarna för mäklarens rätt till ersättning. Nämnden, som har noterat att uppdragsavtalet för kommande uppdrag är under omarbetning i denna del, lämnar frågan med detta påpekande.

Acceptera utgångspriset

Det får förutsättas att den som ingår ett uppdragsavtal med en fastighetsmäklare har för avsikt att sälja sin fastighet. Ett förmedlingsuppdrag medför dock ingen skyldighet gentemot mäklaren att låta sälja objektet. Eftersom mäklarens rätt till ersättning i normalfallet är en slags "uppskjuten rätt" som bara inträder om det blir ett avtalsslut får mäklaren vanligtvis inte betalt för nedlagt arbete om uppdragsgivaren inte fullföljer en överlåtelse. Som mäklare X anfört råder det avtalsfrihet i fråga om på vilka grunder mäklaren skall ha rätt till ersättning. En mäklare kan således skriftligt i uppdragsavtalet förbehålla sig rätten till viss ersättning även om det inte blir någon försäljning.

Det aktuella villkoret ger emellertid fastighetsmäklaren rätt till ersättning för vissa kostnader om spekulant lägger bud motsvarande utgångspriset. Närmare förutsättningar för uppdragsgivarens betalningsskyldighet framgår inte av klausulen. Fastighetsmäklarnämnden vill därför erinra om vikten av att ersättningsvillkor i uppdragsavtal utformas så att onödigt tvist inte uppkommer.

2010-12-15:7

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

Ordföranden och en ledamot anmäler skiljaktig mening.

Acceptera utgångspriset

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare konstaterat att det kan strida mot god fastighetsmäklarsed att med konsumenter sluta avtal med villkor liknande det nu aktuella avtalsvillkoret. Se t.ex. 2009-10-21:6 i FMNs årsbok för 2009. Det aktuella villkoret kan ge en uppdragsgivare ett felaktigt intryck av att denne saknar möjlighet att avvisa ett bud motsvarande utgångspriset. Det är utformat på ett sätt som lämnar lite utrymme för en säljare att ångra eller till och med avvakta en påbörjad försäljning. Istället är risken påtaglig att uppdragsgivaren mot sin vilja genomför en försäljning av bostaden och dessutom till ett pris som riskerar understiga marknadsvärdet eftersom det enligt nämndens erfarenhet föreligger vissa svårigheter för mäklarna att sätta utgångspriser som motsvarar ett försäljningspris på en öppen marknad. I det enskilda fallet kan uppdragsgivaren även känna sig tvingad att sälja sin bostad trots att denne haft för avsikt att finna en lämplig ersättningsbostad innan den nuvarande säljs. Ett villkor där rätt till ersättning föreligger när uppdragsgivaren vägrar ingå köpeavtal kan stå i strid med god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklarnämnden anser det oskäligt att med konsumenter sluta avtal med nu aktuellt villkor. Vad mäklare X anfört i frågan medför ingen annan bedömning. Genom att införa villkoret i uppdragsavtalet har mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta skall hon meddelas varning.

2010-12-15:8

2010-12-15:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om ensamrätt i uppdragsavtal och om ansvar att upprätta handlingar som överensstämmer med de verkliga förhållandena

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktar anmälaren kritik mot mäklare X. Anmälaren gör gällande att han inte fått ta del av någon objektsbeskrivning, att ingen annan än han lagt bud på objektet och att han av mäklare X vilseletts att ”buda mot sig själv”, att det finns ett närståendeförhållande mellan säljaren och mäklaren, att mäklare X inte informerat honom före köpekontraktets undertecknande om att beslut att anta fastighetsplanen inte hade vunnit laga kraft och att mäklare X inte medverkat till att villkora köpet i anledningen av att fastighetsplanen inte hade vunnit laga kraft.

Mäklaren

Mäklare X har i yttrande lämnat förklaringar till det som anmälaren påtalat och tillbakavisat kritiken.

Handlingar i ärendet

Uppdragsavtalet

Av uppdragsavtalet som mäklare X skickat in till Fastighetsmäklarnämnden framgår följande vid rubriken Uppdragstid.

Detta uppdragsavtal gäller - med ensamrätt - under en tid av tre månader, räknat från dagens datum t.o.m. 2010-05-15. Efter denna dag gäller förmedlingsuppdraget tills vidare - utan ensamrätt - tills uppsägning sker.

Uppdragsavtalet är emellertid undertecknat av uppdragsgivaren och mäklare X den 5 juni 2009.

Särskild förelagd att yttra sig över det ovan nämnda har mäklare X anfört huvudsakligen följande.

Det kan förefalla som uppdragsavtalet har blivit felaktigt daterat. Därvidlag vill han nämna att det är mänskligt att göra fel. Nu är det i själva verket inte på det sättet i uppdragsavtalet. Det är i stället upprättat på sätt att vara i enlighet med lag och hänsyn till hans kund, d.v.s. säljaren. Det omvända alternativet skulle kunna anses vara till en kunds nackdel och kanske till och med ett sorts kringgående av reglerna om att ensamrättsuppdrag begränsas till tre månader.

Det som inträffat är följande. Han fick förfrågan om ett försäljningsuppdrag men han kände behov av att kontrollera om han kunde förmedla fastigheten. I och med att sådant arbete och

2010-12-15:8

sådana kontroller skedde blev all handläggning förskjuten i tid jämfört med ett ordinärt ärende som kan påbörjas omgående. Det säger sig självt att uppdragsavtal inte kunde skrivas under innan det var utrett och klart om han kunde ta på sig risken. Alltså gick det tid mellan första kontakt och önskemålet att han skulle förmedla fastigheten å ena sidan och det att det var klart att han kunde åta sig uppdraget å andra sidan. Denna tidsförskjutning återspeglas i ärendet och i dateringen. Det omvända förhållandet skulle kunna anses som kringgående av tremånadersregeln. Så försiktighetsvis synes det korrekt som skett och kan inte vara till kundens nackdel, bara fördel. Man skall komma ihåg att det med detta förhållningssätt inte blir en tid där det inte finns uppdragsavtal och samtidigt pågående förmedlingsuppdrag. Skulle man tro det så har man missförstått saken. I stället skulle det kunna beskrivas som om uppdragsavtalet har ensamrätt bara drygt två månader i praktiken, vilket aldrig kan vara till kundens nackdel.

Depositionsavtalet

Av depositionsavtalet som ingetts till Fastighetsmäklarnämnden framgår bland annat att deponering av handpenningen sker med anledning av i köpekontraktet intagna villkor. Det framgår emellertid inte av köpekontraktet att köpet villkorats.

Mäklare X har i yttrande lämnat följande förklaring till ovan nämnda inkonsekvens.

Depositionsavtalet utgör tillägg till och villkor till köpekontraktet. Det står uttryckligen initialt i depositionsavtalet. Det står också uttryckligen i slutet av köpekontraktet vid punkten "Bilagor". Det som står i depositionsavtalet är således en del av avtalsinnehållet mellan parterna och utgör villkor i köpekontraktet. Redan av denna anledning är alltså betalning av handpenning villkor för köpet.

Det framgår dock också av köpekontraktets lydelse att handpenning skall betalas. Med risk för att vara övertydlig så anges vid punkten "Köpeskillning" det överenskomna priset samt "och i övrigt på följande villkor" d.v.s. det som står därefter är villkor för avtalet mellan parterna. I § 2 står det att handpenningen skall betalas och var det skall betalas, d.v.s. samma konto som anges i depositionsavtalet. Detta finns även nämnt i § 4 i köpekontraktet. Slutligen står det på sista sidan i köpekontraktet att köparen skall betala köpeskillningen enligt villkoren i § 2. Betalningen av handpenningen är således ett villkor för köpet och den självklara juridiska konsekvensen är att om handpenning inte betalas av köparen så gör denne sig skyldig till ett kontraktsbrott. Då träder köpekontraktets villkor om kontraktsbrott automatiskt in i bilden.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 11 § andra stycket första meningen fastighetsmäklarlagen får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången om uppdraget är förenat med ensamrätt.

Enligt 12 § samma lag skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta 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.

2010-12-15:8

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 köpevillkors innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandlingen.

Uppdragsavtalet

Av utredningen framgår att mäklare X har upprättat ett uppdragsavtal med en oklar uppdags-tid i det att parterna å ena sidan har avtalat att mäklare X skall ha ensamrätt att förmedla objektet under tre månader och å andra sidan att den ensamrätten gäller från den 5 juni 2009 till den 15 maj 2010. I det aktuella fallet är visserligen uppdragsgivaren en juridisk person varför mäklare X ägt rätt att avtala om längre ensamrättstid än den i 11 § andra stycket fastighetsmäklarlagen stipulerade maximala tiden om tre månader men det föreligger likafullt risk för tvist om uppdragsavtalets tolkning avseende ensamrättstidens längd.

Mäklare X har genom att upprätta ett uppdragsavtal som medför risk för tvist åsidosatt sin omsorgsplikt och därigenom god fastighetsmäklarsed. Vad mäklare X har anfört föranleder ingen annan bedömning. Förfarandet motiverar en varning.

Depositionsavtalet

Mäklare X har försummat att anpassa depositionsavtalet till de verkliga förhållandena. I depositionsavtalet hänvisas till villkor i köpekontraktet som inte finns. Det är ett grundläggande krav att de handlingar som mäklaren upprättar för genomförandet av ett köp är korrekta. Mäklare X kan därför inte undgå kritik för att han upprättat ett depositionsavtal som inte har anpassats till de verkliga förhållandena.

Övrigt

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

2010-12-15:9

2010-12-15:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om bristande omsorg och överlåtelseförsäkring

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en köpare riktat omfattande kritik mot mäklare X. Anmälaren har uppgivit bland annat att mäklare X inte återkopplat vid försök till kontakt, inte markerat att det fanns anledning att misstänka att fastigheten inte hade det skick hon kunde förvänta sig, inte informerat henne att det var en s.k. överlåtningsbesiktning och inte en s.k. jordabalksbesiktning som utförts på fastigheten och inte varit behjälplig i samband med anmälan till försäkringsbolag A samt sagt att det inte var någon idé att öppna garaget för det gick ändå inte att gå in där. Det var belamrat med bildelar ända ut till dörren.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och anför bland annat följande. Hon visade fastigheten för köparens väninna den 16 januari. Köparen fick besiktningsprotokoll från överlåtelsebesiktningen och prospekt via sin väninna. Senare samma dag pratade hon med köparen. De pratade om fastigheten och hon uppmanade köparen att prata med besiktningsmannen. Hon informerade henne om köparens omfattande undersökningsplikt enligt gällande rätt samt att en besiktning inte är tillräcklig för att en köparens undersökningsplikt skall vara uppfylld.

Säljarna var inte beredda att sälja till det pris som köparen först bjöd. Köparen påpekade att hennes bud var lägre med hänsyn till att hon inte kunde veta vilket skick garaget var i, eftersom det i överlåtelsebesiktningen stod att det var för mycket saker i garaget. Köparen var även i kontakt med besiktningsmannen.

Den 29 januari kom köparen med sin väninna och tittade på fastigheten, vilket inte förändrade hennes intresse. Det stämmer att vi inte heller då kunde komma in i garaget men väl i förrådsdelen. Hon informerade köparen åter om hennes omfattande undersökningsplikt enligt gällande rätt samt att en besiktning inte är tillräcklig för att en köparens undersökningsplikt skall vara uppfylld. Överlåtelsebesiktningen överlämnades denna dag direkt till köparen.

Förhandling om fastigheten fortsatte telefonledes och parterna kom överens. Kontrakt skrev den först den 8 mars. Alltså hade köparen vid kontraktskrivningen haft tillgång till besiktningsprotokollet i minst en månad.

Köparen var fullt medveten om att besiktning inte hade utförts på garaget. Hon hade också tagit del av den information som finns att läsa i överlåtelsebesiktningen om att besiktningen inte tar bort köparens undersökningsplikt. Vid tiden för kontraktskrivningen hade köparen talat med besiktningsmannen och visste mycket väl att det inte hade gått att göra någon besiktning av garaget.

2010-12-15:9

Hon har inte brustit i sin information angående detta. Hon har flera gånger påtalat att köparen kan kontakta besiktningsmannen angående besiktningen. Hon erbjöd också köparen att göra en egen besiktning, vilket hon valde att inte göra. Beträffande säljarens försäkring har hon påtalat att den med vissa undantag täcker fel som ej går att upptäcka, d.v.s. dolda fel.

Att köparen inte fått några försäkringspapper beror på att det är säljaren som har tecknat försäkringen, inte köparen. Säljaren gjorde också en anmälan på det fel som köparen påtalade. Beträffande försäkringshandlingarna och säljarens anmälan till försäkringsbolag A skickades dessa in så snart säljaren fyllt i densamma. Försäkringsbolag A avfärdade ärendet. Hon som mäklare bör inte göra anmälan till säljarens försäkring, det måste säljaren göra själv. Det är därför svårt för henne som mäklare att styra över när anmälan skickas in.

Beträffande hennes tillgänglighet har både hon själv och hennes kollegor ägnat mycket tid i telefon både med köparen och hennes väninnor utan att det lett till något speciellt.

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.

Mäklarens upplysningsskyldighet

I kravet på god fastighetsmäklarsed ligger att fastighetsmäklaren har ett allmänt ansvar för att informera både säljaren och köparen om jordabalkens regler beträffande ansvarfördelningen 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.

Mäklare X har anfört att försäkringen tecknades av säljaren till förmån för denne vid händelse av dolt fel. Byggnaden på fastigheten har således besiktigats av fackman före köpet. Hon har vidare uppgivit att köparen haft tillgång till besiktningsprotokollet i drygt en månad före kontraktskrivningen och att hon vid minst två tillfällen upplyst köparen om att överlåtelsebesiktningen inte är tillräcklig för att köparens undersökningsplikt skall vara fullgjord. Hon har enligt egen uppgift uppmanat köparen att kontakta besiktningsmannen med frågor i anledning av besiktningen och upplyst köparen om dennes möjlighet till att genomföra en egen besiktning.

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).

Fastighetsmäklarnämnden finner att det inte otvetydigt framgår att mäklare X brustit i sin informationsskyldighet. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2010-12-15:9

Övrigt

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

2010-12-15:10

2010-12-15:10

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälarna har anfört att mäklare X i marknadsföring på internet och på visning framhållit och visat upp en takterrass som enligt senare uppgift visar sig vara en brandgång tillhörande grannfastigheten.

Anmälan

Anmälarna har bland annat uppgivit följande.

De var missnöjda med mäklare Xs förmedling av lägenheten. Vid köpet var de övertygade om att en takterrass ingick i föreningens gemensamma bruksareal. Någon vecka efter inflyttning blev de varse att terrassen tillhör grannfastigheten. De anser att mäklaren agerade felaktigt genom att på nätet ha visat bild på terrassen, genom att på visningen ha tagit upp samtliga spekulanter till terrassen och genom att ha framhållit terrassen såsom säljargument.

För dem var kombinationen av bilden på nätet, visningen och hennes införsäljning så övertygande att det inte fanns någon anledning att ifrågasätta terrassens varande. De reagerade därför inte över att terrassen inte stod med i det tryckta prospektet.

I efterhand påstod mäklaren att hon vid visningen uttryckte osäkerhet kring terrassen som gemensamhetsutrymme, att den i sådant fall bara var en bonus och att hon uppmanade till kontakt med föreningen om man vill ha klarhet i frågan.

Terrassen var viktig för dem i helhetsbedömningen vid köpet och de bedömer att en terrass med det läget enbart ökat priset i en budgivning.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig och anfört bland annat följande.

I objektsbeskrivningen fanns ingen information om att lägenheten eller föreningen skulle ha tillgång till en takterrass eller för den delen ett gemensamt utrymme på taket. Det fanns i objektsbeskrivningen inte heller någon bild på den s.k. terrassen. Det fanns en bild med terrassen i marknadsföringen på internet. Den är dock fokuserad på R med S och R-kyrkan i bakgrunden. Den beskrivande texten i objektsbeskrivningen var underbara promenadstråk och utsikt över riddarfjärden bakom fastigheten. Hon anser inte att utrymmet kan kallas terrass. Hennes uppfattning är dessutom att det inte är något speciellt med det lilla utrymmet som ligger i en passage mellan två fastigheter och där utsikten är mot hotell Hs fasad med konstant buller från Hs köksfläktar. Det fanns inte två sittgrupper, två grillar, extra stolar och planteringar på terrassen utan endast en sittgrupp med stolar. Bord och stolar kunde dessutom endast ses i ena hörnet på bilden och inte i fokus.

2010-12-15:10

Vid de tillfällen hon har förmedlat en bostad i en förening med takterrass framhåller hon denna genom att fotografera terrassen och skriver en beskrivande text till bilden, något hon inte gjort i förmedlingen av den aktuella lägenheten. Under visningen ställde hon heller inte upp dörren som leder upp på taket och skyltade inte med pilar, vilket hon gör om det finns en takterrass. Hon har heller aldrig haft för avsikt att visa utrymmet då hon inte fått någon information från föreningen om en gemensam takterrass.

Hon förnekar dock inte att hon öppnat dörren ut till taket. Från lägenhetens köksfönster så ser man nämligen ett bord med stolar. På visningen frågade ett sällskap henne om de fick gå ut på taket och titta. Hon sa till dem att hon inte fått någon information om att föreningen hade tillgång till ett gemensamt utrymme på taket men om de önskade titta så kunde hon öppna dörren. Ett flertal spekulanter blev nyfikna och ville titta på utrymmet. Hon hindrade dem inte men var tydlig med att informera om att hon inte fått någon information om ett gemensamt utrymme. På visningen rekommenderade hon också anmälan att kontakta förvaltaren för att få svar på sina frågor.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare i allt iakttä 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, ottydligt, tvetydigt eller annat olämpligt sätt.

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

Fastighetsmäklaren har enligt god fastighetsmäklarsed ett ansvar för att marknadsföringen inte blir vilseledande vilket bland annat innebär att mäklaren skall vinnlägga sig om att bildmaterial och textbeskrivningar återger objektet på ett med verkligheten överensstämmande sätt.

Mäklare X har anfört att hon inte använt den i ärendet aktuella s.k. terrassen som säljargument i varken bildmaterial eller vid visningen. Hon medger att hon haft en omgivningsbild med glimt av R och S på vilken den aktuella s.k. terrassen med en bordsgrupp i vänstra hörnet inte kunnat undgå att presenteras. Hon medger att hon på visningen öppnat dörren till terrassen på begäran från ett besökande sällskap men att hon till dem och till köparna tydligt meddelat att hon inte fått information om terrassen var ett gemensamt utrymme i föreningen. Hon har vidare anfört att hon i andra frågor vidarebefordrat köparna till föreningen för svar på uppkomna frågor.

Vid bedömningen av en mäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jfr RÅ 1996 ref. 83). Mot bakgrund av det mäklare X anfört kan det inte otvetydigt fastslås att

2010-12-15:10

mäklare X brustit i sina skyldigheter enligt god fastighetsmäklarsed. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2010-12-15:11

2010-12-15:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift om pantsättning, hantering av deponerade medel, kontroll av säljarens identitet, redbarhet m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden återkallar mäklare Xs registrering. Beslutet gäller omedelbart.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en företrädare för en bank riktat kritik mot mäklare X för hennes hantering av köpelikviden i samband med tillträdet till tre bostadsrätter som hon förmedlat.

Enligt uppgift från Kronofogdemyndigheten har mäklare X sedan den 2 juli 2007 varit restförd för allmänna mål avseende skatteskulder till ett belopp om 25 341 kr. Under åren 2009 och 2010 har hennes restförda skulder ökat. Mäklare Xs skatteskulder uppgick den 12 februari 2010 till 264 039 kr. Vid nämndens kontroll den 29 oktober 2010 uppgick skatteskulderna till ett belopp om 630 786 kr. Den 23 november 2010 meddelade mäklare X Fastighetsmäklarnämnden att hon reglerat samtliga sina restförda skulder, vilket bekräftades av Kronofogdemyndigheten den 25 november 2010.

Anmälan

Vid tre olika tillfällen har banken haft tillträden med mäklare X som ansvarig mäklare. Vid samtliga tillfällen begärde hon fullmakt från säljaren för insättning av hela köpelikviden till sitt klientmedelskonto. Banken fick inte någon information om att de aktuella bostadsrätterna var pantsatta. De fick invänta besked från bostadsrättsföreningen som meddelade att lånen i andra kreditinstitut inte blivit avnoterade. Mäklare X fullföljde inte sitt åtagande enligt överlåtelseavtal. I den första förmedlingen (förmedlingsuppdrag A) var tillträde avtalat till den 3 november 2009. Efter ett antal påtryckningar från bankens sida löstes lånen den 19 januari 2010. Säkerheten har nu inhämtats. Den andra förmedlingen (förmedlingsuppdrag B) hade tillträde den 15 december 2009. Lånen löstes den 26 januari 2010 efter ett antal påtryckningar. Säkerheten har nu inhämtats. I den tredje förmedlingen (förmedlingsuppdrag C) var tillträde avtalat till den 25 januari 2010. Banken kontrollerade denna gång direkt med bostadsrättsföreningen om lägenheten var pantsatt och erhöll besked om att tre andra lån fanns. Banken nekade denna gång mäklare X att hantera affären som tidigare, begärde en ny likvidavräkning och löste befintliga lån.

Mäklarens yttranden

Ombedd att yttra sig över bland annat anmälan, sina skulder och hur hon har fullgjort sina åligganden enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism har mäklare X via ombud i huvudsak anfört följande.

Regelmässigt löses lånen alltid vid avslutet. I de båda fall som efterfrågats överenskom parterna muntligt om att mäklare X skulle lösa deras lån. Anledningen till att lånen löstes vid ett senare tillfälle i de två ifrågavarande försäljningarna var att mäklare X känner uppdrags-

2010-12-15:11

givarna till lägenheterna. Hon har under de närmast föregående 15 åren haft ett flertal köp- och försäljningstransaktioner med dem.

Förmedlingsuppdrag A

I samband med uppdragsavtalets tecknande fick hon uppgift från bostadsrättsföreningen om att bostadsrätten var pantsatt för lån. Hon hade således full kännedom om detta. Vad gäller lägenhet A, var det fråga om ett säkerhetsbyte. Även banken visste att säljarna skulle byta säkerhet för de ifrågavarande lånen. Säljaren hade svårigheter att få lån och önskade därför ta med sig lånet till ett nytt objekt. För att få ett säkerhetsbyte krävdes – framgick senare – att säljaren först funnit en ny bostad före försäljningen av den egna och ansökt om att erhålla en ny säkerhet. När det stod klart löstes lånen. Det var ett önskemål från uppdragsgivarens sida att vänta med att lösa lånen, inte något krav som ställdes vid tecknandet av uppdrags- avtalet. Hon hade i uppdrag att lösa lånen först sedan säljaren beslutat att inte byta säkerhet. Byte av säkerhet blev sedan inte aktuellt av olika skäl. Anledningen till att lånen inte löstes direkt i samband med tillträdet, utan att det dröjde ett par veckor, var att hon agerade i samförstånd med uppdragsgivaren.

Vad gäller identitetskontrollen av säljaren i förmedling A är anledningen till att denna inte blev gjord samma dag som intaget att hon under en tvåårsperiod sålt tre bostadsrätter till uppdragsgivaren och sett säljarens identitetshandling vid ett flertal tillfällen. Hon hade därför kontroll på ID-uppgifterna i detta fall. Det var skälet till att uppgifterna fylldes i vid ett senare tillfälle för att bifogas övriga handlingar. Vid intag av objekt finns alltid uppdragsavtal och identitetskontrollformulär med. Det framgår av Vitec mäklarsystem vilket datum formulären skrevs ut. Anledningen till att det inte fanns någon information om pant i lägenheten var som ovan nämnts att lånet skulle flyttas och att det nya boendet skulle utgöra pant för detta. Inbetalning/avnotering av pant gjordes den 18 januari 2010.

Förmedlingsuppdrag B

Det är riktigt att hon genom fullmakt från säljaren uppbar hela köpeskillingen avseende försäljningen av lägenhet B. Det är också riktigt att hon skulle lösa lånen som belastade lägenheten om säljarna inte bestämde sig för att behålla lånen mot byte av säkerhet. Säljarna låg vid tiden för försäljningen i skilsmässa och förhandlade om sin bodelning. De var oense om hur mycket var och en skulle betala av lånen samt om något lån skulle föras över till ett nytt boende. Det var oklart om någon av dem skulle byta säkerhet för lånen och huruvida de skulle erhålla olika belopp från försäljningen efter det att lånen löstes helt eller delvis. Hon erhöll under denna tidsperiod, fram till det att lånen löstes, olika besked från sina uppdragsgivare. Skälet till att det tog några veckor tills det att lånen löstes var att hon avvaktade sina uppdragsgivares instruktioner. Hon förfogade inte på något sätt över dessa pengar under mellantiden, de låg i tryggt förvar på hennes klientmedelskonto. Det är givetvis beklagligt att banken under en kort period hade en försämrad säkerhet för sina lån. Något förtigande av uppgifter ägde emellertid inte rum. I köpekontraktet står klart och tydligt att lägenheten var pantsatt för lån. Hon utgår ifrån att banken tar del av kontraktsinnehållet före det att de beviljar lån till en ny köpare. Inbetalning/avnotering av pant gjordes den 26 januari 2010.

Förmedlingsuppdrag C

Vad gäller förmedling C har hon svårt att förstå anmälares kritik. Hon hade, som mycket riktigt påstås, fullmakt att uppbära köpeskillingen för sina klienters räkning. Avsikten var att därefter lösa de ifrågavarande lånen som belöpte på lägenheten. Att lägenheten var belånad

2010-12-15:11

framgick tydligt av köpekontraktet. Nu fick hon aldrig tillfälle att göra detta eftersom banken ombesörjde att lånen löstes. Detta gjordes på deras egen begäran.

De fullmakter som mäklare X skriftligen upprättade mellan parterna i förmedling A och B har skickats in till Fastighetsmäklarnämnden. Det fanns inte någon skriftlig överenskommelse som ändrade de villkor som står i köpeavtalen. Däremot var alla medvetna om den tidsutdräkt som skett till följd av säljarnas svårigheter. Eftersom köparna inbetalade medel till klientmedelskontot så fanns medel till lånens täckande och någon risk för att lånen ej skulle bli betalda förelåg aldrig. Omsorgsplikten gentemot köparen bestod i att hon visste att lånen skulle lösas samt att det fanns medel till täckande av lånen. Det var aldrig någon fara för att köparen skulle behöva infria skulderna, eller förvägras lån med lägenheten som säkerhet. Det rörde sig endast om en smärre fördröjning. Definitionen av ordet förvalta kan möjligen uppfattas på olika sätt. Mäklare X har enligt fullmakt haft rätt att uppbära det ifrågavarande beloppet och sätta in det på sitt klientmedelskonto i avvaktan på att det blev klart med att säljarna visste huruvida de kunde överta lånen etc. Det fanns full kännedom om de faktiska förhållandena mellan säljarna och mäklare X. För den händelse ordalydelsen i fullmakten inte anses täcka detta förfarande hävdar mäklare X att det fanns en muntlig fullmakt som gav henne denna rätt.

Det ser onekligen inte bra ut med utdraget från Kronofogdemyndigheten. Hon har aldrig använt klientmedel för egen räkning. De restförda skulderna härrör från den tid när fastighetsmäklarföretaget till följd av bland annat finanskrisen gick sämre. Då hon har båda sina söner anställda på heltid har hon en stor kostnadskostym som tyvärr inte tar hänsyn till konjunkturen. Under denna tidsperiod kom hon efter med skatter och avgifter. Det går väldigt fort i dåliga tider att bygga upp en avsevärd skuld. I sista hand ville hon permittera/avskeda något av sina barn. Beloppet kommer i sin helhet att betalas. Hon har inte tidigare haft skatteskulder och räknar inte med att få några framöver heller.

Mäklare X har den 6 september 2010 av Fastighetsmäklarnämnden förelagts att förtydliga sina tidigare tre yttranden och att i detalj redogöra för varje åtgärd som hon vidtagit i respektive förmedling vad gäller hantering av handpenning och slutlikvid samt när, hur och till vilka belopp hon löst säljarens lån. I ett yttrande den 28 september 2010 har hon uppgivit följande.

Förmedlingsuppdrag A

Hon utgick ifrån att fullmakten räckte för rätten att ta emot pengarna och satte in dem på klientmedelskontot på sätt som överenskommit med säljaren. Avtalet mellan dem var att handpenningen skulle redovisas i samband med slutredovisningen vid tillträdet. Datum för detta var den 18 januari 2010. Slutlikvid erlades av köparen den 18 januari 2010. Redovisning skedde samma dag. 1 156 000 kr användes till att lösa lån. Den avtalade tillträdesdagen var den 1 december 2009. Tillträde skedde dock enligt parternas överenskommelse den 20 december 2009. Det finns ingen dokumentation om denna senare dag. Det var något som parterna själva kom överens om.

Förmedlingsuppdrag B

Parterna hade enligt kontraktet tillträdesdag den 15 december 2009. Parterna kom sedan själva överens om att de istället skulle ha den 29 december som tillträdesdag. Hon redovisade handpenningen till säljaren den 27 januari 2010. Slutlikviden erlades av köparen den 27 januari 2010 och samma dag löstes lånen uppgående till 641 270 kr.

2010-12-15:11

Mäklare X har den 8 november 2010 inkommit med ändrade uppgifter angående förevarande förmedling, vilka avser datum för köparens tillträde och erläggande av slutlikvid till säljarna.

Enligt mäklare X skedde tillträdet den 28 december 2009 och redovisning av slutlikvid till säljarna den 26 januari 2010.

Förmedlingsuppdrag C

Parterna avtalade om tillträdesdag den 2 februari 2010. Handpenningen skulle utbetalas vid tillträdet. Tillträdet var den 2 februari 2010. Samma dag gick handpenningen plus resterande köpeskilling till att lösa säljarens lån.

Handlingar

Från inskickade handlingar noteras följande.

Mäklare X har bland annat inkommit med en kopia av uppdragsavtalet gällande förmedling A som är undertecknat den 1 oktober 2009 och en handling som använts för identitetskontroll som är undertecknad den 30 oktober 2009. Tre fullmakter från respektive säljare i förmedling A och B och C har även ingivits. Gemensamt för fullmakterna är att de enligt ordalydelsen omfattar att ansöka om utträde ur föreningen, att ansöka om utträde ur regionsföreningen, att utkvittera och uppbära köpeskilling till klientmedelskontot samt att därjämte, i samband med förenämnda försäljning, på alla i övrigt förekommande handlingar teckna respektive säljares namn.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppgift om pantsättning i objektsbeskrivning i förmedlingsuppdrag A

Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka in-teckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Enligt 2 § samma lag skall vad som föreskrivs om fastigheter även tillämpas på förmedling av bostadsrätter.

Mäklare X har vidgått att hon inte angivit uppgift om pantsättning av bostadsrätten i objektsbeskrivningen. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X genom att inte redovisa uppgift om befintlig pantsättning av den aktuella bostadsrätten i objektsbeskrivningen åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen.

Deposition och hantering av handpenning i förmedlingsuppdrag A, B och C

Enligt 12 § andra och tredje stycket fastighetsmäklarlagen skall handpenning som mäklaren tagit emot utan dröjsmål överlämnas till säljaren om inte annat överenskommit i särskild ordning. Av ett depositionsavtal skall framgå på vilken grund handpenningen deponerats och vilka förutsättningar som skall vara uppfyllda för att den skall utbetalas till säljaren.

I vissa situationer åligger det mäklaren att verka för att köpare och säljare avtalar om deposition av handpenning. En sådan situation kan exempelvis vara om köpets fullbordan och bestånd gjorts beroende av ett villkor, exempelvis ett villkor om köparens medlemskap i en bostadsrättsförening. Då mäklaren mottar medel på klientmedelskontot blir han redovis-

2010-12-15:11

ningsskyldig för dessa. Mäklaren skall därför tillse att det finns en klar och tydlig överenskommelse om hur och när de deponerade medlen skall utbetalas.

I förmedling A skall köparen enligt § 2 a i överlåtelseavtalet senast den 2 november 2009 betala handpenning genom insättning på mäklare Xs klientmedelskonto. Mäklare X har i sitt yttrande uppgett att parterna muntligen kom överens om att redovisningen av handpenningen till säljaren skulle ske i samband med slutredovisningen vid tillträdet, vilket också skett. Hon har vidgått att hon mottagit handpenningen utan att upprätta något skriftligt depositionsavtal. Förfarandet strider mot god fastighetsmäklarsed.

I förmedling B skall köparen enligt § 2 i överlåtelseavtalet senast den 3 december 2009 betala handpenning genom insättning på mäklare Xs klientmedelskonto. Mäklare X har i yttrande uppgett att hon överenskommit med säljaren, då denne gav henne fullmakt, om att "allt skulle redovisas tillsammans med övriga likvider" och att hon i samband med redovisning den 27 januari 2010 av köpeskillingen även redovisade handpenningen till säljaren. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att enligt upprättat depositionsavtal, daterat den 2 december 2009, skall redovisning ske till säljaren då köparen beviljats medlemskap i föreningen, vilket föreningen beviljat köparen den 21 december 2009. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X i strid med upprättat depositionsavtal innehållit av köparen erlagd handpenning på sitt klientmedelskonto. Förfarandet strider mot god fastighetsmäklarsed.

I förmedling C skall köparen enligt § 2 a i överlåtelseavtalet senast den 9 december 2009 betala handpenning genom insättning på mäklare Xs klientmedelskonto. Mäklare X har i yttrande uppgett att hon även i denna förmedling överenskommit med säljaren, då denne gav henne fullmakt, om att "allt skulle redovisas tillsammans med övriga likvider". Enligt mäklare X skulle handpenningen utbetalas till säljaren vid köparens tillträde den 2 februari 2010, vilket också skett. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att enligt upprättat depositionsavtal, daterat den 9 december 2009, har parterna överenskommit att handpenningen ska deponeras på mäklare Xs klientmedelskonto och att redovisning ska ske till säljaren då köparen beviljats medlemskap i föreningen, vilket föreningen beviljat köparen den 26 januari 2010. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X även i denna förmedling i strid med upprättat depositionsavtal innehållit av köparen erlagd handpenning på sitt klientmedelskonto. Förfarandet strider mot god fastighetsmäklarsed.

Dokumentation av överenskommelse om tillträde i förmedlingsuppdrag A, B och C.

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.

Enligt § 1 i överlåtelseavtalet i förmedling A ska köparen tillträda lägenheten den 1 februari 2010. Detta datum har överstrukits och en uppgift om den 15 december finns antecknat på kontraktet. Då även detta datum är överstruket är det oklart av handlingarna vilket tillträdesdatum parterna avtalat om. Mäklare X har i sitt yttrande uppgett att den avtalade tillträdesdagen var den 1 december 2009. Tillträde skedde dock enligt överenskommelse mellan parterna den 20 december 2009. Hon har vidgått att det inte finns någon dokumentation om den ändrade tillträdesdagen och att parterna själva överenskommit om detta.

2010-12-15:11

Vad angår förmedlingsuppdragen B och C antecknas att inte heller i dessa överensstämda avtalad och verklig tillträdesdag. Detta har dock inte närmare utretts.

Det ligger i mäklarens omsorgsplikt att verka för att överenskommelser mellan parterna skall dokumenteras skriftligen. En skriftlig dokumentation av överenskommelser förebygger även framtida tvister. I utredningen kan fastställas att mäklare X i förmedling A inte dokumenterat parternas överenskommelse om ändrad tillträdesdag. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X åsidosatt sin omsorgsplikt och härigenom agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed.

Mäklarens åtaganden avseende slutlikvid i förmedlingsuppdrag A och B

Dokumentation av förvaltningsuppdrag

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Detta för att undvika framtida tvister och problem mellan parterna.

Mäklare X har enligt egen uppgift åtagit sig att i två förmedlingar för respektive säljares räkning lösa de lån som belastade bostadsrätterna. Hon har i sitt yttrande uppgivit att hon enligt en skriftlig fullmakt från respektive säljare haft rätt att uppbära och sätta in hela köpelikviden på sitt klientmedelskonto i avvaktan på vidare instruktioner. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att den av mäklare X upprättade fullmakten inte givit henne någon rätt att *förvalta* köpeskillingen, utan endast en rätt att utkvittera och uppbära köpeskillning till klientmedelskontot. Mäklare Xs sekundära ståndpunkt att det funnits en muntlig fullmakt som givit henne rätt att förvalta köpeskillingen föranleder Fastighetsmäklarnämnden att uttala följande. När en mäklare mottar medel för förvaring på klientmedelskontot blir han eller hon redovisningsskyldig för dessa. Mäklaren skall tillse att det finns en klar och tydlig överenskommelse om hur och när de deponerade medlen skall utbetalas. Fastighetsmäklarnämnden finner att det ålegat mäklare X att upprätta ett skriftligt avtal för det förvaltningsuppdrag hon åtagit sig med förutsättningarna för utbetalning av köpelikvid i varje överlåtelse. Genom att underlåta detta har mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed i två förmedlingar.

Lösen av lån

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att i respektive överlåtelseavtal för förmedling A och förmedling B i § 5 föreskrivs att "säljaren garanterar att *lägenheten* på tillträdesdagen ej är pantsatt och ej heller belastas av nyttjanderätt." Mäklare X har enligt egen uppgift åtagit sig att lösa respektive uppdragsgivares lån. Enligt överlåtelseavtalet skall lånen vara lösta vid tillträdet. Fastighetsmäklarnämnden finner att det ankommit på mäklare X att vid tillträdet i respektive förmedling tillse att säljarnas lån blivit lösta och att respektive pant blivit avnoterad. Utredningen visar att mäklare X först cirka en månad efter det att respektive köpare tillträtt löst respektive säljares lån och redovisat köpelikviderna till säljarna. Detta har inneburit att panterna inte blivit avnoterade och att respektive bostadsrätt fortfarande utgjort säkerhet för säljares lån efter det att köparen tillträtt. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X genom sin hantering av deponerade medel agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed och gravt åsidosatt sin omsorgsplikt mot parterna i de båda förmedlingarna.

Datumangivelser i överlåtelsebevis och avräkningsnotor i förmedlingsuppdrag A och B

Av överlåtelsebeviset i förmedling A framgår att ”köpeskillingen har till fullo erlagts av köparen till säljaren enligt separat avräkning, varför fulla äganderätten till bostadsrätten övergår på köparen denna dag.” Överlåtelsebeviset är undertecknat den 1 december 2009 och avräkningsnotan är daterad den 1 februari 2010. Mäklare X har i kontakt med Fastighetsmäklarnämnden den 1 november 2010 vidgått att felaktiga datum angivits i överlåtelsebevis och avräkningsnota i förmedling A.

Mäklare X har i avseende på förmedling B upprättat ett överlåtelsebevis daterat den 31 december 2009 enligt vilket köpeskillingen till fullo har erlagts av köparen till säljaren enligt separat avräkning. Avräkningsnotorna, i vilka säljaren kvitterat köpelikviden, är daterade den 1 februari 2010. Mäklare X har i sitt yttrande uppgett att köpelikviden erlades av köparen den 26 januari 2010. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att olika datumangivelser för köpelikvidens erläggande angivits i de bägge dokumenten också i denna förmedling.

Det skall härvid understrykas att det är ett grundläggande krav att de handlingar som mäklaren upprättar för genomförandet av ett köp är korrekta. Mäklaren har ett självständigt ansvar för utformningen av handlingarna och att uppgifterna i dessa stämmer överens med verkligheten. Att upprätta dokument, som inte återspeglar de verkliga förhållandena strider mot god fastighetsmäklarsed, särskilt som ett överlåtelsebevis har karaktären av ett kvitto på erlagd köpelikvid.

Tidpunkt för kundkännedom i förmedlingsuppdrag A

Enligt 2 kap. 9 § första stycket lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska kontroll av kundens och den verkliga huvudmannens identitet slutföras innan en affärsförbindelse etableras eller en enstaka transaktion utförs. Fastighetsmäklaren skall således kontrollera uppdragsgivarens identitet före det att uppdragsavtalet undertecknas.

I den av mäklare X inskickade dokumentationen om kontroll av säljarens identitet framgår att hon kontrollerat dennes identitet först på kontraktsdagen. I sitt yttrande hänvisar mäklare X bland annat till att hon sett säljarens identitetshandling vid ett flertal tillfällen då hon under år 2008 genomfört tre förmedlingar med säljaren. Fastighetsmäklarnämnden får härvid framhålla att det förhållandet att kunden är ”känd” inte enligt nuvarande penningtvättslagstiftning innebär att en mäklare kan underlåta att genomföra en kontroll av kundens identitet före uppdragsavtalets undertecknande. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X agerat i strid med bestämmelserna i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism genom att utföra identitetskontroll av säljaren för sent.

I 4 kap. 1 § fjärde stycket i Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 2009:1) anges att fastighetsmäklaren alltid ska bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll. I den handling som använts för den för sena kontrollen av säljarens identitet saknas en kopia av säljarens identitetshandling.

Redbarhet

För att en fastighetsmäklare skall bli registrerad krävs enligt 6 § första stycket 5 fastighetsmäklarlagen bland annat att fastighetsmäklaren är redbar och i övrigt lämplig som fastighets-

2010-12-15:11

mäklare. Det särskilda redbarhetskravet är avsett att markera att prövningen skall ta sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet. Sådana krav bör kunna ställas på mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som denne intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter. Underlåten betalning av skulder eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden kan ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämnden har vid kontroll med Kronofogdemyndigheten den 25 november erhållit uppgift om att mäklare X den 23 november 2010 reglerat samtliga sina restförda skatteskulder.

Påföljd

Av utredningen i ärendet framgår att överenskommelsen med respektive uppdragsgivare i förmedling A och B om att lösa lån inte har dokumenterats av mäklare X. Hon har inte heller upprättat ett skriftligt avtal med säljarna avseende det förvaltningsuppdrag hon åtagit sig och som gällde förutsättningarna för utbetalning av köpelikvid i varje överlåtelse. Mäklare X har vidare inte verkat för att respektive säljares lån blivit lösta vid tillträdet i enlighet med vad parterna avtalat i överlåtelseavtal utan innehållit respektive köpelikvid på sitt klientmedelskonto och dröjt flera veckor med att lösa lånen. Det har fått till följd att respektive pant avnoterats först cirka en månad efter det att respektive köpare tillträtt. Dessutom har hon i strid med upprättade depositionsavtal i två förmedlingar och i avsaknad av ett skriftligt depositionsavtal i den tredje förmedlingen, innehållit respektive handpenning på sitt klientmedelskonto.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X gravt brustit i sin hantering av deponerade medel. Med beaktande av att detta skett systematiskt, att hennes åsidosättande av omsorgsplikten inneburit stora risker, främst för köparna, då respektive bostadsrätt även efter köparnas tillträde utgjort säkerhet för säljarens lån samt med beaktande av hennes vid tillfället restförda skulder, finner Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X gravt åsidosatt sina åligganden som fastighetsmäklare. Nämnden konstaterar också att det torde förelegat en risk för att hennes ansvarsförsäkring inte skulle ha täckt en eventuell köparskada då försäkringen som huvudregel endast omfattar hantering av förmedlingsuppdrag.

Förutom vad som ovan sagts har flertalet andra allvarliga brister konstaterats. Mäklare X har inte angivit uppgift om pantsättning i objektsbeskrivning, inte verkat för att parternas överenskommelse om ändrad tillträdesdag dokumenterats och upprättat handlingar avseende köpelikvid som inte överensstämmer med verkliga förhållanden samt kontrollerat uppdragsgivarens identitet vid fel tidpunkt och dessutom underlåtit att kopiera identitetshandlingen ifråga.

Vid en sammantagen bedömning av mäklare Xs hantering av nu aktuella tre förmedlingar finner Fastighetsmäklarnämnden att annan påföljd än avregistrering inte kan komma ifråga.

2010-12-15:12

2010-12-15:12

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en fastighet riktat kritik mot mäklare X för att han i objektsbeskrivningen angivit felaktig uppgift om fastighetens driftskostnader. Mäklare X har även kritiserats av anmälarna för att han inte upplyst dem om vad som enligt Jordabalkens regler utgör fast eller lös egendom. Anmälarna har inte heller informerats om att fastigheten ingår i en samfällighet.

Anmälan

Anmälarna har sammanfattningsvis bland annat anfört följande. Med anledning av att de efter tillträdet erhöll en oförutsedd faktura avseende samfällighetsavgift gjorde de en beräkning av fastighetens driftskostnader. De bad mäklare X att specificera säljarens kostnadsposter. Utifrån hans svar angående säljarens årsförbrukning avseende el, vatten och fjärrvärme samt genom att addera kostnader för samfällighet, tomträttsavgäld, försäkring och sophämtning beräknade de fastighetens faktiska årliga driftskostnad till 44 211 kr. Detta var en femtio procent högre kostnad än den i objektsbeskrivningen angivna driftskostnaden. Mäklare X uppgav till dem att han utgått från säljarens uppgifter och jämfört med vad "normalfamiljen" förbrukar. – De anser även att mäklarkollega till mäklare X vid kontraktsskrivningen lämnat dem felaktig information om att tomträttsavgälden var inkluderad i driftskostnaden. Mäklare Xs inställning var att tomträttsavgäld inte ingår i driftskostnaden utan är att anse som en ränta. – Mäklare X upplyste dem heller aldrig om att fastigheten ingick i en samfällighet.

Mäklare X underlät att informera dem om vad som enligt Jordabalkens regler är fast eller lös egendom. Han verkade inte för att säljarens vilja att frångå Jordabalkens regler och undanta fast egendom från överlåtelsen, såsom brandvarnare, utskjutsstege och prydningpump, dokumenterades i kontraktet. Detta resulterade i att säljaren tog med sig dessa fasta föremål.

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande. Han översände ett utkast till objektsbeskrivning till säljaren och bad denne att komplettera den med uppgift om den aktuella driftskostnaden. Säljaren angav att driftskostnaden för fastigheten uppgick till 29 000 kr och godkände även skriftligen uppgifterna i den upprättade objektsbeskrivningen. Mäklare X hade inte någon anledning att misstänka att de av säljaren uppgivna uppgifterna avseende driftskostnaden skulle vara felaktiga. Han redovisade tomträttsavgälden separat i den av säljaren godkända objektsbeskrivningen. Han bestrider att han eller någon annan mäklare skulle ha uppgivit att denna kostnad ingick i den angivna driftskostnaden. Av objektsbeskrivningen framgick tydligt att denna kostnad är exklusive tomträttsavgälden. Han förklarade för anmälarna att driftskostnaden kan variera beroende på hur stor familj som bor i fastigheten samt på vilket sätt fastigheten nyttjas och att driftskostnaden beskriver enbart säljarens kostnader. – Det förhållandet att fastigheten ingår i en samfällighet

2010-12-15:12

torde inte vara en uppgift som är att anse som obligatorisk att redovisa. Att ingå i en samfällighet är inte att anse som en belastning utan en förmån varför det får anses korrekt att inte redovisa sådan andel i samfällighet. – Han hade ingen kännedom om att säljaren avsåg att ta med sig tillbehör avseende fast egendom. Då han fick kännedom om att så eventuellt skett var han parterna behjälpliga att reda ut rättsläget.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att köparna den 6 april 2009 avstått från en boendekostnads kalkyl. En dylik skulle ha upptagit normala kostnader för bland annat värme, vatten, avlopp, sotning, sophämtning och försäkring. Utredningen visar att mäklare X i objektsbeskrivningen redovisat uppgift om driftskostnad som han baserat på uppgifter han erhållit från säljaren, som också godkänt den upprättade objektsbeskrivningen. Det har inte heller framkommit något i ärendet som tyder på att mäklare X haft anledning att betvivla uppgifterna i fråga. Vid sådant förhållande finner Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X inte kan anses ha åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

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