

Inledning

Den som arbetar som fastighetsmäklare måste vara registrerad och uppfylla vissa krav. Detta gäller dock inte för den som enbart förmedlar hyresrätter eller som är advokat. Ansökningar om registrering prövas av Fastighetsmäklarnämnden, som är en statlig myndighet. Nämnden för ett register över de mäklare som beviljats registrering.

Fastighetsmäklarnämnden kontrollerar att de registrerade fastighetsmäklarna följer fastighetsmäklarlagen och iakttar god fastighetsmäklarsed samt är redbara och i övrigt lämpliga som fastighetsmäklare. Under år 2000 avgjorde nämnden 279 sådana s.k. tillsynsärenden. I sju fall återkallades registreringen för mäklaren. 46 mäklare varnades. Flertalet av besluten om återkallelse respektive varning har överklagats. I tre fall har nämnden anmält till åklagare att det finns anledning att anta att någon agerat som fastighetsmäklare utan att vara registrerad. Övriga ärenden ledde inte till någon påföljd för mäklaren.

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

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

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

I denna årsbok finns en sammanställning av beslut i tillsynsärenden år 2000. Sammanställningen har begränsats till sådana beslut där nämnden uttalat sig i olika sakfrågor.

Inledning

Besluten är anonymiserade. De redovisas i kronologisk ordning efter beslutsdag. Varje beslutsdag har sin egen nummerserie för besluten.

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

Sökordsregister

Anmälan till åklagare se Svartmäklari

Annonsering, se Marknadsföring

Besiktning se Köpekontraktet *Villkorande av köpet*

Besvarande av Fastighetsmäklarnämndens föreläggande

2000-12-20:3

Boendekostnadskalkyl

Formen för avstående

2000-05-24:3

2000-10-04:10

2000-11-29:12

2000-11-29:15

Initiativ till avstående

2000-03-22:6

Skyldigheten att tillhandahålla kalkyl

2000-01-26:2

2000-01-26:4

2000-01-26:5

2000-01-26:6

2000-04-26:4

2000-10-04:8

2000-10-04:9

2000-11-01:5

2000-11-29:4

2000-12-20:2

2000-12-20:3

2000-12-20:5

Tidpunkt för avståendet

2000-05-24:3

2000-11-29:12

2000-11-29:15

Tidpunkt för lämnande av boendekostnadskalkyl

2000-10-04:8

Uppgift om driftskostnad

2000-02-23:3

Boyta

2000-01-26:4

2000-11-01:11

2000-11-29:9

Budgivning

2000-01-26:6

2000-03-22:2

2000-06-21:3

2000-10-04:10

2000-11-29:3

Deposition se Handpenning *Deposition; skyldighet att ta upp frågan om deposition*

Dokumentering av överenskommelser

2000-02-23:1

2000-12-20:6

Driftskostnad se även Boendekostnadskalkyl *Uppgift om driftskostnad*

2000-06-21:4

Dröjsmålsränta se Ersättning till mäklaren *Räntekrav*

Sökordsregister

Ensamrätt se Uppdragsavtalet *Ensamrätt för mäklaren*

Ensamrättstiden se Uppdragsavtalet *Ensamrättstiden*

Ersättning till mäklaren

Hänvisning till taxa

2000-11-01:8

Moms. beträffande ersättningen

2000-09-06:7

2000-11-29:5

Räntekrav

2000-03-22:6

2000-11-29:6

Rätten att kräva ersättning

2000-03-22:6

2000-04-26:11

2000-09-06:9

2000-11-29:5

2000-11-29:6

Rätten att lyfta ersättningen

2000-02-23:2

2000-12-20:7

Utformning av ersättningsvillkor

2000-12-20:7

Exekutiv försäljning se Tvångsförsäljning

Fastighetsutdrag från Lantmäteriverket se Objektsbeskrivning *Objektsbeskrivningens utformning*

Fullmakt se Ombud

Förmedling av närståendes fastighet se Närståendeförmedling

Förmedling till fastighetshandlare

2000-05-24:4

Förmedling till närstående se Närståendeförmedling

Förmedlingsuppdrag eller ej

2000-01-26:4

2000-03-22:6

2000-04-26:10

2000-12-20:4

Förmedlingsuppdraget se Förmedlingsuppdragets utförande samt Uppdragsavtalet

Förmedlingsuppdragets utförande

Avvisning av spekulant

2000-11-01:8

2000-11-29:3

Forcering av köpbeslut

2000-10-04:8

Information om uppdragets utförande

2000-04-26:7

Information om vem som är ansvarig mäklare

2000-11-29:6

Kontroll av förutsättningarna för uppdraget

2000-11-01:4

Tidsåtgång

2000-11-01:8

Visning av objektet se även Medhjälpare; oregistrerad

2000-12-20:4

Försäljning av egen fastighet se Handel med fastigheter

Förtroenderubbande verksamhet se Sidoverksamhet

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

2000-06-21:2
2000-11-29:2
2000-11-29:17
2000-12-20:3

Handpenning*Betalning genom check*

2000-11-01:5

Deposition; skyldighet att ta upp frågan om deposition

2000-02-23:1
2000-02-23:2
2000-10-04:8
2000-11-29:15

Handpenning före avtalsslut

2000-01-26:3
2000-04-26:5
2000-04-26:6
2000-11-29:15

Kvittens av handpenning

2000-11-29:18

Mäklarens ansvar för köparens inbetalning av handpenningen

2000-11-01:5
2000-11-29:15

Uppmaning att erlägga handpenning

2000-01-26:3

Vidarebefordran av handpenningen till säljaren

2000-02-23:1
2000-02-23:2
2000-04-26:5

Hyresgäst

2000-03-22:3

Hävning se Köpekontraktet *Villkorande av köpet***Informationsplikt** se även Objektsbeskrivningen*Fastighetens skick*

2000-12-20:4

Kommunal förköpsrätt

2000-01-26:5

Rätt till djurhållning

2000-01-26:5

Speciella villkor vid transportköp

2000-10-04:9

Speciella villkor vid tvångsförsäljning

2000-12-20:9

Kommunal förköpsrätt

2000-01-26:5

Kontroll av behörighetshandlingar

2000-11-01:14

Köpebrev; utfärdande av nytt köpebrev

2000-04-26:12

Köpekontraktet*Ansvar för och medverkan vid utformningen av villkor*

2000-11-01:6
2000-11-29:6
2000-11-29:12
2000-12-20:4
2000-12-20:6

Besiktningssklausul se *Villkorande av köpet*

Sökordsregister

Budgivning genom köpekontrakt

2000-10-04:8

Friskrivningsklausul

2000-10-04:10

Hävningsklausul se Villkorande av köpet

Makes/sambos samtycke

2000-11-29:8

Muntliga överenskommelser

2000-02-23:1

Mäklarens närvaro vid kontraktets undertecknande

2000-09-06:5

Standardiserade formulär och villkor

2000-11-29:4

2000-11-29:15

Undertecknande

2000-04-26:8

Uppgift om köpeskillning

2000-04-26:8

Uppgift om ägare

2000-04-26:8

2000-12-20:7

Villkorande av köpet

2000-02-23:4

2000-05-24:2

2000-10-04:8

2000-11-01:5

Villkorsklausuler; information om innebörden

2000-02-23:4

2000-10-04:9

2000-11-01:5

Återgångsklausul se Villkorande av köpet

Köpeskillning

Deposition av köpeskillningen

2000-02-23:2

Uppgift om köpeskillningen i köpekontraktet

2000-04-26:8

Lämplighet; ageranden utan samband med fastighetsförmedling

2000-11-29:11

2000-12-20:4

Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Bokföring se även Skatterevision

2000-12-20:3

Brott

2000-04-26:2

2000-11-29:15

Restförda skulder

2000-01-26:1

2000-03-22:1

2000-03-22:5

2000-04-26:1

2000-04-26:2

2000-04-26:3

2000-08-09:1

2000-09-06:2

2000-09-06:3

2000-10-04:3

2000-10-04:4

2000-10-04:5

2000-10-04:6

Restförda skulder forts.

2000-10-04:7
2000-11-01:1
2000-11-01:2
2000-11-29:1
2000-11-29:10
2000-12-20:1

Skatterevision

2000-11-01:12
2000-11-01:13
2000-11-29:15

Löften från mäklaren om köp

2000-04-26:4

Marknadsföring***Felaktig uppgift i marknadsföring***

2000-11-29:12

Marknadsföring mot delägars vilja

2000-11-01:9

Marknadsföring utan skriftligt uppdragsavtal

2000-11-01:9
2000-11-29:14

Mäklares marknadsföring av den egna verksamheten

2000-05-24:1
2000-12-20:4
2000-12-20:11

Mäklares marknadsföring av egen fastighet* se Handel med fastigheter*Medhjälpare; oregistrerad**

2000-01-26:5
2000-10-04:1
2000-11-29:6
2000-11-29:7

Moms se Ersättning till mäklaren**Muntlig förhandling**

2000-06-21:1

Nycklar

2000-06-21:3

Närståendeförmedling***Förmedling av närståendes fastighet***

2000-12-20:10

Förmedling till närstående

2000-11-01:7
2000-12-20:8

Närståendebegreppet

2000-11-01:7
2000-12-20:8

Närvaro***Mäklarens närvaro vid Fastighetsmäklarnämndens sammanträde***

2000-06-21:1

Mäklarens närvaro vid olika moment i förmedlingsuppdraget

2000-09-06:5
2000-12-20:4

Objektbeskrivningen***Inhämtande av uppgifter till objektbeskrivningen***

2000-12-20:4

Sökordsregister

Objektsbeskrivningens utformning (bl.a. hänvisning till utdrag från Lantmäteriverket)

2000-04-26:8
2000-11-01:11
2000-11-29:4
2000-11-29:12

Skyldigheten att tillhandahålla objektsbeskrivning

2000-01-26:2
2000-01-26:4
2000-06-21:4

Uppgift om belastning

2000-09-06:6
2000-09-06:8
2000-11-01:11
2000-11-29:4
2000-12-20:5

Uppgift om boyta se Boyta

Uppgift om taxeringsvärde

2000-04-26:8

Uppgift om tomtareal

2000-03-22:4

Uppgift om ägare

2000-04-26:8
2000-11-01:11
2000-11-29:4
2000-12-20:2
2000-12-20:5

Ombud

Kontroll av fullmakt

2000-11-01:14

Mäklaren har varit ombud för köparen

2000-11-29:6
2000-12-20:8

Mäklaren har varit ombud för säljaren

2000-11-29:19

Undertecknande genom ombud

2000-10-04:8
2000-11-01:4

Oregistrerad medhjälpare se Medhjälpare; oregistrerad

Panträtt/Pantsättning se Objektsbeskrivning *Uppgift om belastning*

Provision se Ersättning till mäklaren

Redbarhet se Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Redovisning av spekulanter se Spekulanter *Redovisning av spekulanter till säljaren*

Rådgivning

2000-10-04:11

Ränta se Ersättning till mäklaren *Räntekrav*

Samtycke

Från hyresgäst

2000-03-22:3

Från äkta make/sambo

2000-02-23:2
2000-11-29:8

Till visning

2000-03-22:3
2000-06-21:3

Sidoverksamhet

2000-06-21:1
2000-11-01:10
2000-11-29:19
2000-12-20:4

Självinträde

2000-06-21:2

Skatteberäkningar/Skatterådgivning

2000-09-06:1
2000-09-06:4
2000-10-04:11

Skatterevision se Lämplighet; redbarhet och lämplighet *Skatterevision*

Skulder se Lämplighet; redbarhet och lämplighet *Restförda skulder*

Skyldighet att låta Fastighetsmäklarnämnden granska material

2000-12-20:3

Slutuppgörelse; mäklarens närvaro

2000-09-06:5

Spekulanter

Avvisning av spekulant

2000-11-01:8

Redovisning av spekulanter till säljaren

2000-01-26:6
2000-04-26:11
2000-11-01:8

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

Svartmäklari se även Medhjälpare; oregistrerad

2000-02-23:5
2000-04-26:10
2000-10-04:1
2000-11-01:3

Tillämplig lag på förmedlingen

2000-04-26:9

Transportköp

2000-10-04:9

Tvångsförsäljning; information vid tvångsförsäljning

2000-12-20:9

Undersökningsplikt för mäklaren

2000-12-20:4

Uppdragsavtalet se även Förmedlingsuppdragets utförande

Avtalets utformning

2000-09-06:7
2000-12-20:4

Ensamrätt för mäklaren

2000-09-06:6
2000-09-06:7
2000-11-29:13

Ensamrättstiden

2000-04-26:12
2000-09-06:7

Ex. av avtalet till uppdragsgivaren

2000-02-23:2

Firma anges som uppdragstagare

2000-04-26:4
2000-04-26:7
2000-09-06:7

Sökordsregister

Fler mäklare anges

2000-09-06:6

2000-11-29:13

Information om avtalets innebörd i olika avseenden

2000-03-22:6

2000-11-01:8

Kontroll av förutsättningarna för avtalet

2000-11-01:4

Nytt avtal vid byte av mäklare

2000-04-26:5

Skriftlighetskravet

2000-01-26:2

2000-04-26:5

2000-09-06:4

2000-10-04:2

2000-11-01:9

2000-11-29:3

2000-11-29:5

2000-11-29:14

2000-12-20:5

Underskrift av mäklaren

2000-09-06:6

2000-09-06:7

Underskrift av säljaren

2000-10-04:8

2000-11-01:4

Villkor om uppsägningsrätt

2000-02-23:2

2000-03-22:7

2000-04-26:6

2000-04-26:11

2000-11-01:7

2000-11-01:12

2000-11-01:14

2000-11-29:16

2000-12-20:5

Uppgifter om objektet se Informationsplikt samt Objektsbeskrivningen

Uppsägningsrätt se Uppdragsavtalet *Villkor om uppsägningsrätt*

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

Utfästelser från mäklaren

2000-04-26:4

Villkorande av köpet se Köpekontraktet *Villkorande av köpet*

Visning se Förmedlingsuppdragets utförande *Visning av objektet*, Medhjälpare; oregistrerad samt Samtycke *Till visning*

Värdering av fastighet

2000-03-22:5

Återgångsklausul se Köpekontraktet *Villkorande av köpet*

Ägare se Köpekontraktet *Uppgift om ägare* samt Objektsbeskrivningen *Uppgift om ägare*

Äkta make/sambo-samtycke se Samtycke

Överenskommelse se Dokumentering av överenskommelser

Överlåtelseavtal se Köpekontraktet

Beslut i tillsynsärenden

2000-01-26:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade hos Kronofogdemyndigheten i Sundbyberg den 10 augusti 1999 uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder på 277 846 kr. Vid förnyad kontroll den 10 december 1999 uppgick skulden till 284 148 kr.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Fastighetsmäklarnämnden finner att de uppgifter som kronofogdemyndigheten har lämnat om mäklaren Xs restförda skulder visar att han inte är lämplig som fastighetsmäklare. Hans registrering skall därför återkallas.

2000-01-26:2

2000-01-26:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om avsaknad av skriftligt uppdragsavtal, objektsbeskrivning och boendekostnads kalkyl

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har i två anonyma anmälningar informerats om att fastighetsmäklaren X blivit dömd av Ljungby tingsrätt den 28 oktober 1998. Göta Hovrätt har emellertid den 30 november 1999 med ändring av tingsrättens dom ogillat åtalet. Hovrättens dom har vunnit laga kraft.

I en av anmälningarna har kritik även riktats mot mäklaren X för hans agerande i samband med förmedlingen av en fastighet 1996. Mäklaren X har efter föreläggande från Fastighetsmäklarnämnden upplyst att det inte finns något skriftligt uppdragsavtal, objektsbeskrivning eller boendekostnads kalkyl vad gäller den kritiserade förmedlingen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Göta Hovrätts friande dom medför att det inte längre finns anledning för nämnden att ifrågasätta mäklaren Xs lämplighet som fastighetsmäklare på grund av Ljungby tingsrätts dom.

Vad avser den kritiserade förmedlingen från år 1996 gör Fastighetsmäklarnämnden följande bedömning. Enligt 11 § första stycket fastighetsmäklarlagen (1995: 400) skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Enligt 18 § första stycket skall, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning över fastigheten. I sista stycket av 18 § framgår vidare att vid förmedling, som avses i första stycket, skall mäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader. Av mäklaren Xs egna uppgifter i ärendet framgår att han inte uppfyllt lagens krav avseende upprättande av uppdragsavtal, objektsbeskrivning och boendekostnads kalkyl. Mäklaren X har inte gjort gällande att detta inte ålegat honom i det aktuella fallet. Mäklaren X har således åsidosatt uttryckliga föreskrifter i 11 och 18 §§ fastighetsmäklarlagen om skriftligt uppdragsavtal, objektsbeskrivning och boendekostnads kalkyl. Han skall därför tilldelas varning.

2000-01-26:3**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om erläggande av handpenning****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Den 18 maj 1998 fick fastighetsmäklaren X i uppdrag att förmedla försäljning av ett antal bostadsrätter tillhörande en förening i Stockholm. Församlingen A anmälde till mäklaren X sitt intresse att köpa en bostadsrätt. Utan att det fanns ett skriftligt överlåtelseavtal överförde församlingen till säljaren ett belopp motsvarande tio procent av det begärda priset för bostadsrätten. Överföringen skedde på uppmaning av mäklaren X. Församlingen ville inte fullfölja affären och fick efter ansökan om stämning mot säljaren tillbaka handpenningen. Församlingen har ifrågasatt om mäklaren Xs förslag om överföring varit förenligt med god fastighetsmäklarsed. Mäklaren X hade enligt församlingen felaktigt hävdats att ett bindande avtal kommit till stånd. Församlingen har dessutom uppgett att mäklaren X var medveten om att ett förvärv förutsatte kyrkofullmäktiges godkännande samt att mäklaren X uppträtt som ombud för säljaren.

Mäklaren X har tillbakavistat kritiken och anfört bl.a. följande. Det undertecknades inget köpeavtal. Den 1 oktober 1998 träffade han den kyrkoherde som skulle disponera bostaden. Kyrkoherden uppgav att han var mycket intresserad av bostaden. Den 9 oktober erhöll han ett fax från församlingen med bekräftelse på att församlingen ville köpa bostadsrätten på de villkor som säljaren erbjudit. Meddelandet var undertecknat av kyrkokamrern på uppdrag av ordföranden i kyrkofullmäktige. Han uppfattade meddelandet som en korrekt utformad och undertecknad accept av erbjudandet att köpa bostadsrätten. Han hade ett nytt möte med kyrkoherden som stoppade byggnadsarbetarna för att få möjlighet att planera förändringar av bostaden. Han skickade den 12 oktober 1998 över ett köpeavtal enligt överenskommelse och bad om retur av undertecknat exemplar. Han bad samtidigt om inbetalning av handpenningen till säljarens konto enligt avtalet. Han påpekade att församlingen måste göra detta om församlingen ville försäkra sig om bostadsrätten, då det fanns andra spekulanter. Den 20 oktober erhöll han ett fax innehållande utanordning av betalning av handpenningen till säljarens konto. Utanordningen var undertecknad av ordföranden i kyrkofullmäktige och kyrkokamrern. Den 26 november meddelade församlingen att man ville bryta avtalet och inte fullfölja köpet. Därefter begärde församlingen att få tillbaka handpenningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden har i beslut den 26 maj 1999 uttalat följande.
”Handpenningen utgör en del av köpeskillingen och erläggs av köparen vid köpekontraktets undertecknande eller i tiden snarast därefter. Fastighetsmäklarnämnden anser att det av god fastighetsmäklarsed får anses följa att en mäklare bör avråda en spekulant från att göra någon inbetalning före det att köpekontrakt undertecknats av

2000-01-26:4

parterna. Han skall vidare upplysa spekulanten om att en förtida inbetalning inte är att betrakta som handpenning och att en sådan inbetalning inte heller innebär att man försäkras sig om någon rätt till att förvärva fastigheten.”

Mäklaren X har föreslagit att församlingen skulle överföra ett belopp till säljaren i syfte att säkerställa församlingens möjlighet att förvärva en bostadsrätt. Förslaget lämnades trots att det inte fanns underlag för att anse att säljaren var bunden av att överlåta bostadsrätten till församlingen. Förslaget strider mot god fastighetsmäklarsed och motiverar att mäklaren X meddelas varning.

Vad som i övrigt kommit fram i samband med utredningen av anmälan ger inte underlag för någon kritik från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2000-01-26:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om objektbeskrivning och boendekostnadskalkyl samt mäklares ansvar vid begränsat uppdrag

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Två köpare, sambor, förvärvade den 30 januari 1999 en villafastighet i Vagnhärad. Samma dag sålde de sitt radhus på samma ort. Vid fastighetsöverlåtelse medverkade fastighetsmäklaren X.

En av köparna har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklaren Xs agerande i samband med deras förvärv av villafastigheten. Kritiken går bl.a. ut på att mäklaren X underlåtit att upprätta en objektbeskrivning och att hon inte heller förklarat att hennes skyldigheter var begränsade p.g.a. att hon inte hade ett vanligt förmedlingsuppdrag. Kritik har även riktats mot att mäklaren X lämnat en felaktig uppgift angående husets yta.

Mäklaren X har uppgett att hon inte upprättade någon skriftlig beskrivning av villafastigheten eftersom hon endast hade i uppdrag att upprätta för överlåtelsen erforderliga handlingar. Hon har gjort gällande att köparna var medvetna om vilken typ av uppdrag hon hade. Mäklaren X har vidare uppgett att hon inte hade anledning anta att uppgiften beträffande husets yta var felaktig.

Mäklaren X har, i anledning av att hon förelagts att inge boendekostnadskalkyl och objektbeskrivning från överlåtelsen av radhuset, uppgett att även hennes uppdrag i samband med denna försäljning var begränsat och att hon därför inte upprättade någon objektbeskrivning. Hon har inget minne av att hon tillhandahöll köparen av radhuset någon kalkyl.

Mäklaren X har ingett ett förmedlingsavtal avseende villafastigheten enligt vilket hon den 21 december 1998 fick i uppdrag att förmedla fastigheten med ensamrätt till den 15 januari 1999. Hon har även gett in ett förmedlingsavtal avseende radhuset daterat den 28 december 1998 och med ensamrätt till den 18 januari 1999. Av avtalen framgår att de efter ensamrättstidens utgång fortsatte att gälla utan ensamrätt.

Mäklaren X har uppgett bl.a. följande. När hon kontaktades av säljaren av villafastigheten hade denne redan kommit överens med anmälnaren och dennes sambo om att ingå avtal. Hennes uppdrag var att skriva köpekontrakt. För det fall att fastigheten inte försålts vid ensamrättstidens utgång skulle hon upprätta ett nytt förmedlingsavtal och börja marknadsföra fastigheten. Då skulle hennes ansvar vara att annonsera och ta fram objektbeskrivning m.m. Köparna var hela tiden införstådda med att hennes uppdrag beträffande villafastigheten var begränsat. På grund av sitt engagemang för arbetet visade hon fastigheten och var närvarande vid besiktningen. Anmälnaren och dennes sambo skulle inför sitt förvärv av villafastigheten sälja sitt radhus. Hon kände till att den som sedermera köpte radhuset kunde vara intresserad och tog därför, efter överenskommelse med anmälnaren och dennes sambo, kontakt med henne. Någon marknadsföring av radhuset behövde således inte ske och hon upprättade därför inte någon objektbeskrivning. Hon hade tidigare hjälpt köparen av radhuset att sälja sin fastighet. Köparen bodde i princip granne med anmälnaren och var väl förtrogen med hustypen. Genom förvärvet erhöll köparen en mindre bostad.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare, vid förmedling av en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten och en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader. Av bestämmelsen följer således att det endast är när mäklaren innehar ett sedvanligt förmedlingsuppdrag, dvs. ett uppdrag att anvisa en part, som skyldighet finns för mäklaren att tillhandahålla de beskrivna handlingarna. Huruvida någon marknadsföring av objektet sker har inte någon betydelse vid bedömningen av om en mäklare innehar ett förmedlingsuppdrag. Även om mäklaren finner en motpart åt sin huvudman på annat sätt, t.ex. genom sitt kundregister, anses mäklaren ha förmedlat denna.

Villafastigheten

Såväl mäklaren X som anmälnarna har beträffande överlåtelsen av villafastigheten uppgett att parterna i princip var överens om köpet när säljaren kontaktade mäklaren X. Fastighetsmäklarnämnden finner mot bakgrund härav att mäklaren X beträffande villafastigheten inte haft i uppdrag att förmedla försäljningen av denna. Hon har därmed inte haft någon skyldighet att tillhandahålla köparna någon objektbeskrivning. Ett förmedlingsavtal avseende villafastigheten har trots detta upprättats. Nämnden påpekar därför det självklara att sådant avtal endast skall upprättas om mäklaren faktiskt har uppdrag att förmedla försäljning av fastighet.

När en fastighetsmäklare endast har ett begränsat uppdrag, t.ex. att upprätta köpehandlingar, och inte ett förmedlingsuppdrag i lagens mening, är det viktigt att han eller hon även för köparen klargör uppdragets omfattning och att hans skyldigheter inte är desamma som vid ett förmedlingsuppdrag. Beträffande vilken information mäklaren X lämnat anmälnaren och dennes sambo angående sitt uppdrag

2000-01-26:5

har motstridiga uppgifter lämnats och vad som förevarit i denna del går inte att utreda.

Anmälaren har riktat kritik mot att mäklaren X lämnat en felaktig uppgift angående husets yta. Enligt Fastighetsmäklarnämnden har även den mäklare som inte har ett förmedlingsuppdrag ett ansvar enligt fastighetsmäklarlagen för de uppgifter han eller hon utför, om uppgifterna har samband med mäklarens roll att bistå köpare och säljare vid deras mellanhavanden vid en fastighetsaffär. Mäklaren X svarar således för den uppgift hon lämnat angående husets yta. När en mäklare vidarebefordrar en uppgift angående det faktiska skicket hos ett objekt, t.ex. en ytuppgift, skall mäklaren kontrollera denna om omständigheterna ger anledning till det. I ärendet har inte framkommit något som ber belägg för att mäklaren X bort misstänka att uppgiften om husets yta, vilken hon hämtade från Fastighetsdata, var felaktig. Mäklaren X skall därmed inte anses ha åsidosatt sin omsorgsplikt i denna fråga.

Radhuset

Mäklaren X har uppgett att hon efter överenskommelse med anmälaren och dennes sambo tog kontakt med den som kom att köpa radhuset. Mot bakgrund härav finner Fastighetsmäklarnämnden utrett att mäklaren X avseende denna fastighet haft ett vanligt förmedlingsuppdrag. Hon har därmed haft skyldighet att tillhandahålla köparen en objektbeskrivning samt en boendekostnadskalkyl. Mäklaren X har uppgett att hon inte upprättat någon beskrivning samt att hon inte har något minne av att hon tillhandahållit köparen en kalkyl. Nämnden finner utrett att mäklaren X inte tillhandahållit handlingarna. Genom sin underlåtenhet har mäklaren X åsidosatt en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning.

2000-01-26:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om krav på boendekostnadskalkyl, om delegering till oregistrerad medhjälpare samt om mäklares upplysningsskyldighet bl.a. avseende kommunal förköpsrätt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Mäklaren X fick i september 1995 ett förmedlingsuppdrag avseende en mindre gård i Sala kommun. Gården förmedlades i juni 1997 till två köpare. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna klagat på mäklaren Xs sätt att sköta försäljningen. Köparna har bl.a. uppgett följande. Det var Y som visade fastigheten och mäklaren X, som är dotter till Y, skötte pappersarbetet. Y visade fastigheten två gånger för dem då även säljarna var med. De uppgav att de skulle utöka antalet hästar för att bedriva ridskola. De fick bristfälliga råd och upplysningar och ingen boendekostnadskalkyl. Inte förrän köpekontraktet var undertecknat berättade Y att kommunen hade förköpsrätt. Kommunen beslutade dock att inte utöva förköpsrätten. De påbörjade en renovering av fastighetens ekonomibygnad och stall. De fick

därefter besked från kommunen om att området var detaljplanelagt och att tillstånd för önskad hästskötsel inte medgavs.

Mäklaren X har anfört följande. Hennes far Y skötte kontakterna före intaget av fastigheten samt visningarna. Köparna informerades om att det var hon som var ansvarig för uppdraget och att hon skötte den skriftliga hanteringen. De fick inte information om att köparna skulle bedriva ridskola och turridning. Då köpekontrakt skulle upprättas ansåg sig köparna inte ha behov av en boendekostnadskalkyl. Driftskostnaden angavs för övrigt i den objektsbeskrivning som köparna fick. I samband med kontraktskrivningen informerades köparna om den kommunala förköpsrätten. Mäklaren X har till Fastighetsmäklarnämnden gett in ett brev som mäklarföretaget skickat till anmälarna efter deras köp. Där står bl.a. att läsa följande. ”Enligt information från säljaren av fastigheten...har man tidigare haft djur på denna fastighet och några eventuella problem med detta har vi ej blivit upplysta om. Tvärtom så var ju säljaren med och visade markerna/betena, var man lämpligast stängde in. Denne erbjöd sig också att höra sig för med andra markägare för eventuellt arrende att komplettera befintlig betesmark med. Detta pågår att Ni som köpare av fastigheten talade om för säljaren att Ni planerade att ha hästar på gården. Därigenom fanns det ej heller någon anledning för oss att misstänka att djurhållning på denna fastighet skulle vålla några framtida problem.”

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Boendekostnadskalkyl

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader, en s.k. boendekostnadskalkyl. Bestämmelsen om en individuellt utformad boendekostnadskalkyl är i princip ovillkorlig och kan enligt Fastighetsmäklarnämndens mening frångås endast om köparen uttryckligen avstått därifrån. Det ankommer i så fall på mäklaren att visa detta.

Mäklaren X har uppgett att köparna avböjde att få en boendekostnadskalkyl och samtidigt påpekat att driftskostnaden angavs i den objektsbeskrivning som köparna fick. Att enbart ange en beräknad driftskostnad i objektsbeskrivningen fyller inte lagens krav på en beräkning av köparens kostnader för förvärv och drift. Mäklaren X har således brutit mot en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning.

Oregistrerad medhjälpare

Lagstiftaren har öppnat möjligheten för oregistrerade medhjälpare att under mäklarens överinseende och på dennes ansvar utföra visst arbete som hör till uppdraget. Mäklaren ansvarar visserligen inom ramen för god mäklarsed mot både säljare och köpare oavsett om han utför allt arbete själv eller om han väljer att använda sig av en oregistrerad medhjälpare vid utförandet av ett förmedlingsuppdrag. Mäklaren säljer en kvalificerad yrkestjänst och den som ingår ett uppdragsavtal med en mäklare har rätt att förvänta sig att han kommer i kontakt med en kunnig och opartisk fastighetsförmedlare. I kontakterna utåt får mäklarens biträde därför inte uppfattas som annat än ett bud för mäklaren och inte som den som utför och ansvarar för mäklartjänsten eller någon del av denna (prop. 1994/95: 14 s. 43-45).

2000-01-26:6

I förarbetena anges angående medhjälparens medverkan vid visning, att en riktad visning ofta ställer högre krav på information och att visningar som utförs inför personer som förklarat sig intresserade av köp därför lämpligen bör utföras av den registrerade mäklaren.

Det är klarlagt att visningarna sköttes av Y. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening är det inte lämpligt att mäklaren helt överlåter visningen till en oregistrerad medhjälpare. Ett skäl för detta synsätt är att köparen under visningen bör kunna vända sig direkt till mäklaren med olika frågor som kan aktualiseras just vid en visning. Mäklaren X har genom sin delegering åsidosatt god fastighetsmäklarsed, för vilket hon måste kritiseras.

Kommunal förköpsrätt och tillstånd för hästhållning

Mäklaren har såväl omsorgsplikt som upplysningsskyldighet. Mäklaren X har uppgett att hon vid kontraktskrivningen upplyste om den kommunala förköpsrätten men anmälarna har hävdats att det var Y som först efter det att kontraktet var undertecknat gav information om kommunal förköpsrätt. Det är således inte klarlagt när köparna fick information om att kommunen hade möjlighet att utnyttja sin kommunala förköpsrätt. Fastighetsmäklarnämnden vill dock framhålla det lämpliga i att mäklaren redan i ett tidigt skede av en affär ger sådan information till köparen

Vad gäller förbudet mot hästhållning är det inte visat att mäklaren X eller hennes medhjälpare hade vetskap om kommunens inställning i frågan. I den objektsbeskrivning mäklaren X gett in till Fastighetsmäklarnämnden redovisas sidobyggnader i form av loge och ladugård/stall. Mäklaren X har dessutom i det ovan citerade brevet tillstått att det hade funnits djurhållning på gården och att de aktuella köparna hade upplyst säljarna om sin avsikt att hålla hästar på gården. Hennes uppgift till nämnden om att hon inte kände till köparnas planer måste därför ifrågasättas. Det är rimligt att utgå från att frågan tagits upp vid de kontakter som hon eller hennes medhjälpare haft med parterna. Mäklaren X borde därför gett köparna rådet att före fastighetsköpet kontrollera med kommunen om fastigheten kunde användas på det sätt de avsåg. Det har hon inte gjort varför hon får anses ha brustit i sin omsorg om köparna. För detta måste hon kritiseras

2000-01-26:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares agerande vid budgivning, boendekostnadskalkyl m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X förmedlade sommaren 1999 en fastighet i Säve. Två spekulanter hade lämnat bud på fastigheten. Mäklaren X har i två anmälningar till

Fastighetsmäklarnämnden kritiserats för sitt agerande i samband med förmedlingsuppdraget.

Säljarna och köparen har gjort gällande att mäklaren X till förmån för den ene spekulanten stoppat budgivning genom att han till uppdragsgivaren inte redovisat alla de bud den andre spekulanten lämnat och att han till den andre spekulanten meddelat att fastigheten var såld, trots att säljaren ännu inte undertecknat något köpekontrakt.

Köparen har i sin anmälan riktat kritik mot mäklaren X bl.a. för att han inte upprättat någon boendekostnadskalkyl eller informerat om köparens undersökningsplikt. Säljarna har i sin anmälan riktat kritik mot mäklaren X bl.a. för att han inte medverkat vid slutuppgörelsen, lämnat felaktiga ränteuppgifter och brutit en överenskommelse. De anser att han missbrukat deras förtroende och att han brustit i kapacitet. Säljarna har uppgett att de informerade mäklaren X om vikten av att de fick träffa de spekulanter som kontaktade honom då de hade dålig erfarenhet av tidigare fastighetsförsäljning.

Anmälarna har gjort gällande att mäklaren Xs agerande lett till ökade kostnader och säljarna har begärt återbetalning av mäklararvodet.

Mäklaren X har tillbakavisat anmälarnas påstående om att han för uppdragsgivaren undanhållit uppgift om spekulants bud. Mäklaren X har bl.a. uppgett att han till uppdragsgivaren framfört att den ene spekulanten lämnat bud på 1 575 000 kr samt att den andre spekulanten via fax lämnat ett bud på 1 540 000 kr och meddelat att detta var ett slutbud. Mäklaren X har förnekat att den spekulanten skulle ha framfört andra bud till honom. Han har anfört att spekulantens övriga bud lämnats från spekulanten direkt till säljaren.

Mäklaren X har tillbakavisat övrig kritik men medgett att han inte lämnat köparen någon boendekostnadskalkyl. Han har anfört att köparen vägrat att medverka till att kalkyl upprättades genom att inte lämna uppgifter om sin ekonomiska situation. Köparen var inte heller villig att underteckna ett avstående från kalkyl på grund av den negativa situation som uppstått.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra tvister om ersättning eller skadeståndsanspråk.

Boendekostnadskalkyl

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader. Bestämmelsen får enligt 4 § samma lag inte frångås till nackdel för en konsument. Mäklarens skyldighet att tillhandahålla en individuell utformad boendekostnadskalkyl är tvingande och kan enligt Fastighetsmäklarnämndens mening endast frångås om köparen uttryckligen avstått från en sådan kalkyl. I förevarande fall är det ostridigt att mäklaren X inte upprättat någon boendekostnadskalkyl. Nämnden finner inte visat att köparen uttryckligen avstått från en

2000-02-23:1

sådan kalkyl. Mäklaren X har därmed åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning.

Budgivning

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. (Prop. 1994/95:14 s. 46)

Ord står mot ord om vad som förevarit i fråga om budgivningen. Fastighetsmäklarnämnden finner att det inte framkommit sådan uppgift som ger belägg för att mäklaren X åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

Övrigt

Vad anmälarna i övrigt anfört föranleder inte någon kritik mot mäklaren X.

2000-02-23:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X fick i mars 1998 i uppdrag att förmedla en bostadsrättslägenhet i Ljungsbro. Lägenheten försåldes genom ett överlåtelseavtal som undertecknades av köparen den 1 september och av säljaren den 15 september. Tillträdesdag var enligt avtalet den dag parterna kom överens om, dock senast den 1 november. Den 1 oktober undertecknade mäklaren X köpbevis samt kvitterade köpeskillingen för säljarens räkning.

Säljaren har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklaren Xs agerande i samband med förmedlingsuppdraget. Kritiken riktar sig bl.a. mot att mäklaren X utbetalt handpenningen till honom först den 25 september 1998 trots att den kommit henne tillhanda den 4 september. Han har även riktat kritik mot att han fått betala hyran för oktober månad trots att tillträdesdag var den 1 oktober. Mäklaren X har tillbakavisat kritiken.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Handpenningen

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

bostadsrätt är inte giltig förrän köparen beviljats medlemskap i föreningen. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening skall en mäklare vid överlåtelse av en bostadsrätt ta upp frågan om deponering av handpenningen om han inte fått besked från föreningen att den kommer att bevilja medlemskap.

Mäklaren X har uppgett att hon innan köpekontraktet undertecknades haft kontakt med företrädare för bostadsrättsföreningen som uppgett att köparen skulle komma att beviljas medlemskap. Fastighetsmäklarnämnden finner därmed att frågan om en deponering av handpenningen inte behövt aktualiseras. - I avsaknad av ett depositionsavtal har mäklaren X haft att omedelbart efter det att även säljaren skrivit under överlåtelseavtalet vidarebefordra handpenningen till denne. Mäklaren X har uppgett att hon inte kunde utbetala handpenningen omedelbart, eftersom säljaren först den 21 september 1998 meddelade henne ett kontonummer på vilket hon kunde sätta in pengarna. Mot bakgrund härav och på grund av att dröjsmålet varit begränsat finner nämnden att någon kritik inte skall riktas mot mäklaren X i denna del.

Oktoberhyran

Mäklaren X har med stöd av fullmakt från säljaren kvitterat köpeskillingen samt undertecknat köpbevis. I samband därmed bestämdes tillträdesdagen till den 1 oktober 1998. Anmälaren har riktat kritik mot att han fick betala hyra även för oktober månad, dvs. för tid efter tillträdesdag. Något som ger belägg för att mäklaren X, vilken uppgett att oktoberhyran ingick i uppgörelsen mellan parterna och att hon trodde att detta stod klart för säljaren, underlåtit att förankra överenskommelsen hos säljaren har inte framkommit.

I överlåtelseavtalet har angetts att årsavgift och andra avgifter beträffande bostadsrätten skall betalas av säljaren i den mån den avser tiden före tillträdet och för tiden därefter av köparen. Överenskommelsen beträffande oktoberhyran avvek således från denna bestämmelse. Med beaktande härav finner Fastighetsmäklarnämnden anledning påpeka att mäklaren skall verka för att viktiga överenskommelser mellan parterna dokumenteras.

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

2000-02-23:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om kopia av uppdragsavtalet till uppdragsgivaren, krav på medgivande vid försäljning av bostad för gemensamt bruk, depositionsavtal samt mäklares rätt att lyfta provision m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Mäklaren X förmedlade i januari 1999 en bostadsrätt i Uppsala. Säljarens far, som medverkade vid försäljningen, har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden bl.a.

2000-02-23:2

anmärkt på att mäklaren X marknadsförde bostadsrätten på Internet innan säljaren hade sett annonsen. I den angavs att vitvarorna var bytta 1997 mot rätteligen 1977. Vidare har han anmärkt på att mäklaren X inte upplyste om att om en säljare är gift bör makan/maken teckna ett skriftligt medgivande till överlåtelsen i avtalet. Säljaren är gift och bostadsrätten utgjorde makarnas gemensamma bostad. Han har även påtalat att mäklaren X dröjde i fem månader med att sända säljaren en kopia av uppdragsavtalet.

Mäklaren X har bemött kritiken och anfört följande. Det var säljaren som angav vitvarornas ålder. När han hade fått förmedlingsuppdraget begärde han en s.k. mäklarbild från bostadsrättsföreningen. Han var överens med säljaren om att denne skulle få se objektsbeskrivningen via Internet. Det fanns inget som talade för att säljaren var gift. Överlåtelseavtalet var inte ogiltigt för att ett medgivande av makan saknades. Bostadsrättsföreningen hade ingen uppgift om civilstånd. Han gjorde inte någon egen kontroll av säljarens civilstånd. Säljarens maka har inte väckt talan om återgång på grund av uteblivet samtycke. Han missade att ge säljaren en kopia av uppdragsavtalet, men säljaren var inte intresserad av att få en kopia utan det var förmedlingsresultatet som var av intresse. Inte vid något tillfälle under fem månader begärde säljaren att få en kopia av uppdragsavtalet.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklaren X att genom intyg eller uppgift från bostadsrättsföreningen styrka att köparen hade beviljats medlemskap i föreningen vid den tidpunkt då han lyfte sin provision. Mäklaren X har uppgett att han fick sin provision den 26 januari 1999 när han redovisade handpenningen och att det på många orter är så att ansökan om medlemskap ges in först efter tillträdesdagen - så även i den nu aktuella föreningen. Medlemskap beviljas därmed ofta långt efter tillträdet. Mäklaren X har, på fråga från nämnden om hanteringen av handpenningen och slutlikviden och ev. depositionsavtal, inte inkommit med någon uppgift om att depositionsavtal diskuterades beträffande slutlikviden.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Uppdragsavtalet

I fastighetsmäklarlagens förarbeten anges att det ligger i sakens natur att både mäklaren och uppdragsgivaren undertecknar avtalet och att parterna tar var sitt exemplar (prop. 1994/1995:14 s. 72).

Mäklaren X har uppgett att han missade att skicka en kopia av avtalet till säljaren, att säljaren inte var intresserad av det och att säljaren inte hört av sig under fem månader. Mäklaren X har tillagt att om säljaren hade begärt en kopia så skulle han ha fått det. Mäklaren Xs svar till Fastighetsmäklarnämnden ger intryck av att först om en kund så önskar får denne en kopia av uppdragsavtalet. Nämnden vill därför framhålla att det hör till god fastighetsmäklarsed att alltid ge uppdragsgivaren ett exemplar av avtalet. En rutin där kunden måste begära att få handlingen kan enligt nämndens mening inte accepteras. På denna punkt har således mäklaren X brustit i hanteringen.

I uppdragsavtalet anges att så länge fastighetsmäklaren har "ensamrätt på viss tid" upphör uppdraget efter uppsägning av uppdragsgivaren endast om fastighetsmäklaren skriftligen godtar uppsägningen. Fastighetsmäklarnämnden får därför påpeka att båda parter ensidigt kan säga upp ett uppdragsavtal. Skadeståndsskyldighet kan dock komma i fråga för den som utan giltig anledning säger upp avtalet. Nämnden anser att klausulen kunnat ge uppdragsgivaren uppfattningen att det inte gick att frånträda avtalet under ensamrättstiden.

Samtycke av maka/make

Den som är gift får inte utan den andre makens samtycke avhända sig egendom som utgör makarnas gemensamma bostad. Om en make inte gett sitt samtycke kan domstol på talan av denne förklara att rättshandlingen är ogiltig och att egendomen skall återgå till säljaren (7 kap 4, 5 och 9 §§ äktenskapsbalken). Liknande regler gäller för samboförhållanden.

Om äkta makesamtycke saknas kan således ett köp komma att bli ogiltigt. En återgång av ett köp får konsekvenser för både säljare och köpare. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening måste det anses ligga inom ramen för en mäklares omsorgsplikt att alltid ställa en sådan fråga eller själv göra en sådan kontroll samt att tillse att erforderligt samtycke finns. Mäklaren X har medgett att han inte kontrollerade med säljaren eller på annat sätt om denne var gift. Mäklaren X har således brutit i sin omsorgsplikt.

Provisionsrätt/medlemskap i bostadsrättsföreningen

I det förmedlingsuppdrag som upprättats mellan mäklaren X och säljaren står det att provisionen skall betalas efter anfordran så snart bindande köpehandling är underskriven och utväxlad.

Av förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14 s. 83 med hänvisning till prop. 1983/84:16 s. 46) framgår att mäklarens provisionsrätt är uppskjuten till dess att sådana omständigheter inträffar, vilka angetts vara en förutsättning för avtalets giltighet.

Enligt bostadsrättslagen (1991:614) 6 kap. 5 § är en överlåtelse av en bostadsrätt ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. I överlåtelseavtalet anges att köpet skall återgå om köparen inte antas som medlem.

Vid den tidpunkt då mäklaren X kvitterade sin mäklarprovision hade bostadsrättsföreningen inte beviljat köparen medlemskap i bostadsrättsföreningen och det var ännu en öppen fråga om överlåtelsen var giltig. Förfarandet att ändå lyfta provisionen strider mot god fastighetsmäklarsed.

Hantering av handpenning och köpeskilling

Överlåtelseavtalet innehåller en klausul om återgång av köpet för det fall köparen inte skulle beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. I avtalet anges i en parantes "Om köpets fullbordan är beroende av villkor skall handpenningen deponeras hos mäklarfirman tills alla villkor uppfyllts". Något separat avtal mellan köpare, säljare och mäklare om deposition till dess att frågan om medlemskap var klarlagd har inte företetts.

2000-02-23:3

Av likvidavräkningen framgår det att mäklaren X utbetalat handpenningen den 26 januari. Utbetalningen gjordes således innan det stod klart att överlåtelsen var giltig. Det finns inte någon tydlig uppgift som visar att köparen accepterat en utbetalning av handpenningen innan köpet blivit giltigt. Utbetalningen har således skett i strid med vad som angetts i överlåtelseavtalet. Syftet med depositionen har också helt förfelats genom utbetalningen. Mäklaren Xs agerande strider mot god fastighetsmäklarsed. Nämnden finner även skäl att påpeka att ett avtal om deposition bör regleras i ett särskilt dokument och inte tas in som en standardiserad fras inom parantes i överlåtelseavtalet.

Den återstående köpeskillingen (slutlikviden) betalades ut på tillträdesdagen den 29 januari. Inte heller då hade köparen beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen. Det finns inget som tyder på att mäklaren X tagit upp frågan med parterna om en deposition av köpeskillingen. Fastighetsmäklarnämnden har i ärendet särskilt begärt en kopia av den aktuella klientakten för granskning. Det saknas anteckningar om någon överenskommelse angående deposition. Nämnden anser att mäklaren X här brustit i sin omsorgsplikt genom att inte ta upp en så viktig fråga med parterna.

Övrigt

Vad anmälaren anfört ger inte belägg för att mäklaren X i andra avseenden än vad som redovisats ovan skulle ha åsidosatt sina skyldigheter som fastighetsmäklare.

Påföljd

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren X i flera avseenden agerat i strid med god fastighetsmäklarsed och att han därför skall meddelas varning.

2000-02-23:3

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Sedan Allmänna Reklamationsnämnden i september 1999 prövat en anmälan mot mäklaren X från en lägenhetsköpare, med yrkande om viss ersättning, fann Fastighetsmäklarnämnden skäl att inom ramen för sin tillsynsverksamhet granska om mäklaren X vid förmedlingen tillhandhållit köparen den information som föreskrivs i fastighetsmäklarlagen.

Av handlingarna framgår det att mäklaren X i december 1997 förmedlade en bostadsrätt med vindsetage. Mäklaren X upprättade en objektsbeskrivning åt köparna som bl.a. innehöll en uppgift om månadsavgiftens storlek och att den inkluderade värme och vatten. Mäklaren X upprättade även två boendekostnadskalkyler med

två olika finansieringsalternativ. I kalkylerna angavs förutom ränteavgifter och amortering endast avgiften till föreningen och inga driftskostnader

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Mäklaren X har till Fastighetsmäklarnämnden uppgett att köparna vid lägenhetsvisningen fick en lägenhetsförteckning där det stod att årsavgiften för lägenheten var reducerad eftersom ägaren själv hade att bekosta eluppvärmningen av etagedelen. Mäklaren X har vidare angett att han till köparna vidarebefordrade säljarens uppgift om vilken årskostnad denne hade haft för uppvärmningen. Nämnden finner med hänsyn härtill att det inte är otvetydigt fastslaget att köparna inte informerats om den tillkommande kostnaden för uppvärmning. I de två boendekostnadskalkylerna har emellertid inte angetts någon driftskostnad. Uppgift om driftskostnad skall anges i en sådan kalkyl. Med detta påpekande finner nämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

2000-02-23:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklare fullgjort sina skyldigheter vid upprättande av köpekontrakt m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklaren X hade i uppdrag att förmedla en försäljning av en fastighet och ett köpekontrakt undertecknades den 13 maj 1997. Kontraktet innehöll en villkorsklausul. Köpet hävdades av köparen och sedan även av säljaren. Köparen har anmält mäklaren X för att villkorsklausulens formulering varit oklar och att den inte motsvarade de förutsättningar som köparen hade för sitt förvärv. Vidare har köparen kritiserat mäklaren X för att denne inte fullgjort sin upplysningsplikt i samband med köparen ville frånträda köpet. Slutligen har mäklaren X kritiserats för att han vid sin medverkan till en senare försäljning av fastigheten till annan än anmälaren agerat på ett sätt som inneburit ekonomisk skada för anmälaren.

Vad köparen och mäklaren anfört

Köparen har i huvudsak uppgivit bl.a. följande. Under våren 1997 blev hon intresserad av att köpa en fastighet. Inför förvärvet diskuterade hon tillsammans med sin sambo förekomsten av radon i byggnaden med mäklaren X. De gjorde fullständigt klart för mäklaren X att de inte var intresserade av fastigheten för det fall det fanns radon i byggnaden. Avsaknaden av radon var ett krav för ett eventuellt köp. Hon ville vara säker på att hon kunde frånträda ett köp om det vid mätning visade sig att det fanns radon. Mot bakgrund härav formulerade mäklaren X § 14 i kontraktet med lydelse "Köparen äger rätt häva detta avtal senast 1997-05-25, om det vid den radonmätning köparen ämnar göra framkommer radonvärden över gällande gräns

2000-02-23:4

värden”. Formuleringen av villkoret bestämdes av mäklaren X utan föregående diskussion med henne. Dessutom förklarade mäklaren X för henne vid upprepade tillfällen att kontraktet kunde hävas vid förekomst av radon. Mot bakgrund av mäklaren Xs garantier och hävningsklausulen undertecknade hon avtalet. Omgående därefter anlät hon ett företag som utförde en mätning. Mätprotokoll den 13 maj visade på ett totalmedelvärde av 260 Bq/m³. Värdet överskred gränsvärdet för nybyggnation om 200 Bq/m³. Gränsvärdet för sanitär olägenhet ligger vid 400 Bq/m³. I vissa rum uppmättes värden som gränsade till värdet för sanitär olägenhet och vid ett tillfälle uppmättes drygt 600 Bq/m³. Resultatet av mätningen medförde att hon gjorde bruk av sin rätt enligt § 14 köpekontraktet att häva avtalet. Mäklaren X försökte utan resultat att jämka samman parterna. Därefter påstod mäklaren X att hon inte ägde rätt att häva avtalet. Mäklaren X hänvisade till att hävningen inte skett före den tidpunkt som angavs i avtalet. Mäklaren X gjorde sitt påstående trots att hon muntligen i god tid före det aktuella datumet framställde en hävningsförklaring. Vidare underlät mäklaren X att informera henne om att hon borde framställa en skriftlig hävningsförklaring och i övrigt informerat henne om hur hon borde ha agerat. Säljaren hävde avtalet med hänvisning till att hon inte hade fullgjort sin skyldighet att fullfölja köpet. Säljaren anlät återigen mäklaren X för att sälja fastigheten. Fastigheten såldes sjutton dagar efter säljarens hävningsförklaring till andra personer för 1 175 000 kr. Säljarna har sedan yrkat ersättning av henne för att fastigheten såldes till ett lägre belopp. Hon har träffat en förlikning med säljaren.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och i huvudsak uppgivit följande. Fastigheten ligger i en kommun som varit en föregångare i radonfrågor. Alla med insikt i denna fråga vet att sannolikheten för att genomföra en radonmätning med ”nollresultat” är extremt liten. Ett avtal med sådan innebörd vore därför meningslöst. Det är därför vanligt att man som hävningsgrund använder sig av de gränsvärden som är fastställda. Uppgiften att anmälaren hade rätt att häva vid förekomsten av radon är felaktig. Det kom ingen skriftlig eller muntlig hävning. Han hade för den person som uppträdde som språkrör för köparen poängterat att ett brev till Mäklarföretaget As jurist angående radonfrågan inte uppfattades som en korrekt hävning. Han hade även påpekat att om köparen hade för avsikt att häva måste det ske före den i avtalet angivna dagen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Utredningen i ärendet ger inte belägg för att mäklaren X skulle ha brustit i sin upplysningsskyldighet eller på annat sätt åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Vad som kommit fram ger ändå nämnden anledning att peka på vikten av att en mäklare i förekommande fall tydligt och klart informerar parterna om innebörden av en villkorsklausul och att denna utformas med erforderlig precisering av villkoren. Med detta påpekande anser nämnden att ärendet kan avskrivas.

2000-02-23:5**Saken: Anmälan enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028)****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har genom beslut den 13 november 1996 återkallat Xs registrering som fastighetsmäklare. Återkallelsen har slutligen fastställts av Regeringsrätten genom dom den 31 mars 1999. Den 27 maj 1998 anmälde nämnden X till åklagare då nämnden fann anledning att anta att X förmedlade fastigheter i strid med vad som föreskrivs i fastighetsmäklarlagen. Växjö Tingsrätt har därefter i en dom från den 23 februari 1999 dömt X till dagsböter för brott mot fastighetsmäklarlagen. Domen har slutligen fastställts av Göta Hovrätt den 2 juli 1999.

En anmälan med två annonser har inkommit till Fastighetsmäklarnämnden. Anmälaren har reagerat över att X, vars registrering som fastighetsmäklare har återkallats, ånyo annonserar ut fastigheter.

Med fastighetsmäklare avses enligt 1 § fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter.

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

Enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) skall Fastighetsmäklarnämnden anmäla till allmän åklagare om nämnden har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen (1995:400).

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

2000-03-22:1

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

2000-03-22:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade från Kronofogdemyndigheten i Helsingborg den 6 juli 1999 uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 225 895 kr och restförda skulder i enskilda mål på 8 650 kr. Vid förnyad kontroll den 13 mars 2000 uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 245 493 kr. Fastighetsmäklarnämnden beslutade den 23 juli 1998 respektive den 9 juli 1999 att återkalla mäklaren Xs registrering, eftersom han inte betalat årsavgiften. Dessa beslut upphävdes den 3 september 1998 respektive den 20 augusti 1999, sedan mäklaren X betalat in årsavgiften.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Fastighetsmäklarnämnden finner att de uppgifter som kronofogdemyndigheten har lämnat om mäklaren Xs restförda skulder visar att han inte är lämplig som fastighetsmäklare. Till detta kommer att han ej i tid inbetalat årsavgifterna för år 1998 och 1999. Hans registrering skall därför återkallas.

2000-03-22:2**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om agerande i samband med budgivning.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklaren X hade sommaren 1999 i uppdrag att förmedla en fastighet. En spekulant har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden uppgett att han vid en s.k. slutbudgivning hade lagt det högsta budet på fastigheten men att mäklaren X ändå tillät ytterligare budgivning från en spekulant. Fastigheten kom att säljas till denne spekulant. Anmälaren har bl.a. uppgett följande. Vid anbudsöppningen fick han veta att han hade lämnat det högsta budet. Dagen därpå meddelade mäklaren Xs mäklar-kollega, mäklaren Y, att en annan spekulant hade lagt ett högre bud. Anmälaren har vidare anfört att mäklaren Y uppenbarligen inte haft något uppdrag från säljaren att besluta om en sista dag för s.k. slutbud. Mäklaren Y uppgav senare att det hade varit säljarens önskan att mäklaren Y skulle ringa till den andre spekulanten för att försöka pressa upp dennes bud.

Mäklaren X har i huvudsak uppgett följande. Hon informerar alltid om att det är säljaren som avgör vem som skall få köpa en fastighet. För att undvika auktion, vilket kan trissa upp priset till en orimlig nivå, begär hon skriftliga bud. När en säljare fått besked väljer denne oftast det högsta budet. Hon hade i det aktuella ärendet inte i uppdrag att ta in anbud, men hade vid intaget tagit upp möjligheten av att man skulle kunna komma att behöva ta in bud och slutanbud, samt redogjort för detta förfarande. I detta fall ville säljaren att den andre spekulanten skulle få en möjlighet att höja sitt bud eftersom han hellre ville sälja fastigheten till denne. Mäklaren Y involverades i uppdraget under hennes semester, men hon överlät aldrig uppdraget.

Mäklaren Y, som också är fastighetsmäklare, har uppgett följande. Hon beslutade tillsammans med säljaren om slutbuds-förfarande. När säljaren hade fått slutbudet ville han att hon skulle kontakta den budgivare som lagt det lägre budet och – trots hennes protester – föreslå dem att gå upp i pris. Hon kontaktade då anmälaren för att ge även denne en möjlighet, men anmälaren ville inte höja sitt bud. Ägaren uppgav sedan för henne att han inte ville sälja till anmälaren och dennes familj.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Det finns inga i lag bestämda regler för hur budgivning skall gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Det är alltid säljaren som avgör till vem han eller hon vill sälja. Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Det är fri anbudsprövning. Det bör dock framhållas att mäklaren har att se till att spekulanter får samma information. Fastighetsmäklarnämnden finner inte anledning att ifrågasätta vad mäklaren X och hennes medhjälpare uppgett, nämligen att säljaren föredrog

2000-03-22:3

en annan köpare. Det kan noteras att mäklaren Y har uppgett att även anmälaren fick möjlighet att höja sitt bud. Utredningen i ärendet ger således inte något belägg för att mäklaren X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2000-03-22:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklare iakttagit god fastighetsmäklarsed i samband med en besiktning av ett förmedlingsobjekt i hyresgästernas frånvaro

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X fick i juni 1999 i uppdrag att förmedla en fastighet i Nykvarn. Fastigheten var uthyrd. Hyresgästerna har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklaren X för att han utan deras kännedom och samtycke medverkat till att deras bostad besiktigades. Anmälarna har uppgett att mäklaren X kontaktade dem för att få tillgång till fastigheten den 5 augusti 1999. De befann sig på semester och skulle inte vara hemma den aktuella dagen. Det var därför inte möjligt med en besiktning och samtalet med mäklaren X avslutades med att de talade om att den fick vänta tills de kommit hem. Anmälarna har anfört att de upplevde händelsen som djupt kränkande.

Mäklaren X har yttrat sig och bl.a. uppgett följande. Han hade vid tre tidigare tillfällen haft visning av fastigheten. Inför samtliga tillfällen kontaktade han hyresgästerna och de kom då överens om en lämpligt tidpunkt för visning av bostaden. Vid den ena visningen stannade hyresgästerna hemma och vid de övriga två tillfällena genomförde han själv visningarna sedan de lämnat en nyckel till honom. Han kontaktade dem per telefon för att få tillträde till fastigheten för en besiktning den 5 augusti. Hyresgästerna, som befann sig på semester uppgav att de hade nycklarna till huset med sig och att han därför inte kunde komma in i huset. Mäklaren X har anfört att han vid telefonsamtalet med hyresgästerna uppfattade situationen sådan att de medgav att fastigheten besiktades trots att de inte var hemma. Problemet var hur mäklaren X skulle få tillgång till husets nycklar. Fastighetsägaren hade nycklar till huset och mäklaren X genomförde en besiktning tillsammans med köpare och besiktningsman.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Det är uppenbart att mäklaren X och hyresgästerna har olika uppfattning om vad som överenskommits. Frågan som aktualiserats i ärendet ger nämnden anledning till följande uttalande. Fastighetsmäklarnämnden anser att det av god fastighetsmäklarsed

följer att en fastighetsmäklare, innan han genomför visning, besiktning eller annat som kräver tillträde till ett förmedlingsobjekt som bebos av hyresgäster, skall ha försäkrat sig om hyresgästernas samtycke till tillträdet. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren X inte till fullo förvissat sig om att hyresgästerna beviljat honom tillträde till deras bostad för besiktning. Med hänsyn till omständigheterna kan dock förseelsen i detta fall bedömas som ringa. Ärendet skall därför, med det uttalande som gjorts, avskrivas från vidare handläggning.

2000-03-22:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens upplysning- och kontrollskyldighet m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X förmedlade i december 1997 en fastighet i Härnösands kommun. Köparna har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X för dennes agerande i samband med förmedlingsuppdraget. Anmälarna har uppgett bl.a. följande. De fick i samband med köpet en karta över fastigheten från 1910. Efter köpet beställde de från lantmäteriverket en specialkarta över området. Specialkartan visade att den utlovade fastigheten var uppdelad på två områden med olika beteckningar (blocknummer). Vid en jämförelse av de två kartorna framgick att byggnaden stod på det område som de inte förvärvat. Anmälarna påtalade i januari 1998 situationen för mäklaren X. Efter en sammanslagning av fastigheterna står de nu som ägare till den fastighet de förespeglades ha köpt. De anför att de själva fått ombesörja kontakter med tingsrätt och lantmäterimyndighet. Anmälarna har gjort gällande att mäklaren X inte agerat tillräckligt för att reda upp situationen. De har även gjort gällande att installationen av den utvändiga elen inte utförts av en behörig elektriker.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och uppgett bl.a. följande. Vid intaget uppgav säljarna att fastigheten var 1 940 kvm. Mäklaren X kontrollerade denna uppgift med utdrag från Centralnämnden för fastighetsdata (CFD) samt den karta som han erhållit från säljarna. Samtliga uppgifter visade att fastigheten var ca 1 940 kvm. Av CFD-utdraget framgick även att det skulle finnas ett friliggande småhus om 170 kvm byggt 1939. Han saknade anledning att ifrågasätta dessa uppgifter varför han utgick ifrån att uppgifterna överensstämde med de faktiska förhållandena.

Mäklaren X har vidare uppgett att köparna kontaktade honom i januari 1998 och informerade honom om att den mark som byggnaden stod på inte tillhörde den fastighet de förvärvat. Han kände inte till detta men erbjöd sig att ta kontakt med lantmäterimyndigheten för att utreda saken. Han beställde en utredning beträffande fastighetens gränser. Det visade sig att det som i tomtkartan och i CFD-utdraget angetts som en fastighet de facto var två fastigheter. Säljarna hade förvärvat fastigheten 1980, även de i tron att de förvärvat den mark som sedan visade sig

2000-03-22:5

tillhöra en annan tomt. Mäklaren X har tillbakavisat kritiken att han inte skulle ha agerat i tillräcklig utsträckning i köparnas sak. Han har på flera sätt agerat för att hjälpa dem. Han anför vidare att problemet framkom först efter tillträdet och följaktligen efter det att hans förmedlingsuppdrag var avslutat. Lantmäteriförrättning har sedermera skett utan att detta föranlett någon kostnad för köparna. Mot anmälarnas påstående att elen inte är fackmässigt utförd har mäklaren X bl.a. anført att säljarna vid visningen informerat köparna om att elen som var dragen till jordkällaren var provisorisk och behövde göras om. Han rekommenderade köparna att anlita sakkunnig för besiktning av fastigheten.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Det har inte framkommit något som tyder på att mäklaren X skulle ha känt till att den angivna registerenheten och dess areal på kartan inte stämde med verkliga förhållanden. Någon särskild omständighet som borde ha föranlett honom att ifrågasätta förhållandena har inte framkommit.

Då det inte heller i övrigt kommit fram något som ger belägg för att mäklaren X åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen kan ärendet avskrivas från vidare handläggning.

2000-03-22:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares redbarhet, om förfarandet vid värdering av en fastighet, om oaktsamhet vid utförandet av ett mäklaruppdrag m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserats för det sätt på vilket hon i samband med en bodelning utfört en värdering av en fastighet. Mäklaren X värderade fastigheten den 18 maj 1999 till 4,1 miljoner kronor (\pm 250 000 kr). Kritiken går ut på att mäklaren X inte varit i fastigheten i samband med värderingen och att värderingen är felaktig. Till anmälan har fogats tre andra utlåtanden från maj 1999 där fastigheten värderats till 3,2 miljoner kronor (\pm 100 000 kr) till 3,5 miljoner kronor respektive till 3,1 miljoner kronor (\pm 50 000 kr).

Genom en anonym anmälan har Fastighetsmäklarnämnden uppmärksammats på att mäklaren X dömts att betala skadestånd i samband med en förmedling av en bostadsrättslägenhet (Stockholms tingsrätts dom den 7 november 1997). Enligt domen var det ostridigt att lägenheten var bullerskadad samt att mäklaren X inte upplyst om detta fast kärandena efterfrågat en tyst och lugn lägenhet. Domstolen fann att mäklaren X varit oaktsam på sådant sätt att hon ådragit sig skadeståndsskyldighet enligt 20 § fastighetsmäklarlagen. Domen har vunnit laga kraft.

I anledning av anmälningarna mot mäklaren X har Fastighetsmäklarnämnden inhämtat uppgifter om hennes skuldsättning från Kronofogdemyndigheten i Eskilstuna. Kronofogdemyndigheten uppgav den 7 juni 1999 att mäklaren X hade restförda skulder med 38 832 kr i enskilda mål. Kronofogdemyndigheten uppgav vidare att mäklaren X var styrelseledamot respektive styrelsesuppleant i två aktiebolag som försatts i konkurs samt att hon var styrelseledamot i ett aktiebolag som hade restförda skulder om 88 658 kr i allmänna mål. – Vid förnyade kontroller den 12 januari och den 14 mars 2000 uppgick mäklaren Xs restförda skulder i enskilda mål till 475 246 kr respektive 476 609 kr.

Mäklaren X har i yttrande till Fastighetsmäklarnämnden anfört bl.a. följande. Den fastighet som hon värderat är inte såld, varför något fastställt marknadsvärde inte finns att jämföra med. Hon utförde värderingen på uppdrag av anmälares f.d. make som önskade hjälp med att värdera fastigheten inför en bodelning. Hon hade en mycket god kännedom om området efter att ha arbetat där i ca fem år och hade i övrigt ett fullgott underlag för att kunna göra en bedömning av marknadsvärdet. Hon hade emellertid inte varit inne i byggnaden men hennes dåvarande chef hade, i anledning av ett eventuellt förmedlingsuppdrag, tidigare besökt fastigheten och besiktigt den. Genom honom och uppdragsgivaren fick hon de nödvändiga uppgifterna om byggnadens skick m.m. Med ledning av de försäljningar som skett i området, tillgänglig marknadsinformation samt de uppgifter hon fått upprättade hon värderingsinstrumentet. Enligt hennes uppfattning kunde ett rimligt pris på fastigheten ligga på 4,1 miljoner kronor med reservation för en tämligen vid pris-spridning på $\pm 250\ 000$ kr. Hennes värdering uppgick till 27 891 kr per kvm vilket inte var anmärkningsvärt i jämförelse med de prisuppgifter i området som hon hade tillgång till. Hon bestrider att hon, så som anmälares påstått, skulle ha varit tvungen att besöka och besiktiga fastigheten för att fullgöra värderingsuppdraget.

I fråga om det skadestånd som hon dömts att betala har mäklaren X anfört bl.a. följande. Vid sin prövning måste nämnden klart skilja den praxis domstolarna utvecklar avseende mäklares skadeståndsgrundande oaktsamhet och sin egen praxis angående mäklares brott mot god mäklarsed. En omständighet som i domstolen ansetts utgöra en skadeståndsgrundande oaktsamhet bör kanske av nämnden ses som ett ursäktligt misstag, som ingår i den risk det automatiskt innebär att vara verksam som mäklare och för vilken mäklaren är ålagd att ha en ansvarsförsäkring. Av domskälen framgår att tingsrätten fällt henne på grund av att säljaren av bostadsrätten i vittnesmål uppgett att denne upplyst henne om bullerproblemen. Hon har hela tiden bestritt att hon fått någon sådan information. Tingsrätten har, trots hennes bestridande, funnit att hon varit oaktsam på sådant sätt att hon ådragit sig skadeståndsskyldighet gentemot köparna. Utan att närmare gå in på detaljerna i domen finns det fog för att fråga sig om inte köparna brustit i sin undersökningsplikt. De besökte lägenheten vid ett flertal tillfällen och kunde då konstatera att lägenheten låg alldeles över garageinfarten. Lägenheten visades för köparna vid ett stort antal tillfällen av såväl henne själv som hennes kollegor både på dagtid och på kvällstid utan att köparna reagerade eller ställde några frågor angående eventuellt buller. Det misstag som hon blev fälld för är under alla omständigheter att anse som ett ursäktligt misstag och skall inte påverka bedömningen av hennes duglighet som mäklare.

Mäklaren X har anfört bl.a. följande vad gäller skuldsättning. Hon hade den 15 februari skulder i enskilda mål med 470 788 kr. En av posterna, 40 669 kr, härrör från

2000-03-22:5

en pågående hyrestvist i vilken hon är svarande. Hon har vunnit målet i tingsrätten men det har överklagats av motparten och skall prövas av Svea hovrätt vid förhandling den 14 april 2000. Fastighetsmäklarnämnden informerades inför hennes återregistrering om denna tvist. Tvisten, liksom rätten att få saken prövad inför domstol, är inget som påverkar hennes redbarhet som mäklare. – Skuldsättningen i övrigt härrör från den fastighet i som hon äger. Hon förvärvade fastigheten 1996. Året därpå blev hennes make sjuk och kunde inte arbeta på en lång tid med förlorad arbetsinkomst som följd. Detta ledde till att de hamnade i ekonomiska svårigheter. Allt detta klarades dock ut och skulderna löstes i sin helhet i början av 1999. Vid månadsskiftet mars-april 1999 flyttade hon från fastigheten till Solna sedan hon och hennes make bestämt sig för att skiljas. Mannen skulle bo kvar på fastigheten och, i avvaktan på att lånen skrevs över på honom, svara för räntor och amorteringar. På upprepade frågor från henne svarade han att allt stod rätt till och att han skötte lånen. På grund av problem med postgången fick hon emellertid i början av året onda aningar och kontaktade banken för att kontrollera att betalningarna sköttes. Hon möttes då av det chockartade beskedet att mannen inte betalat något på lånen sedan september 1999 och att banken inlett exekutiva åtgärder. Informationen hade av banken skickats till hennes gamla adress utan att mannen vidarebefordrat den till henne. För att lösa den uppkomna situationen kom hon och kontorschefen på banken överens om att fastigheten skulle säljas. Förmedlingsuppdraget gavs till en annan fastighetsmäklare. I avvaktan på försäljningen fryste banken det exekutiva förfarandet.

Tidigare utredningar m.m.

Såvitt framgår av Fastighetsmäklarnämndens register blev mäklaren X registrerad som fastighetsmäklare av länsstyrelsen den 31 januari 1991. Fastighetsmäklarnämnden har återkallat hennes registrering vid två tillfällen. Den 24 juli 1997 återkallades hennes registrering på grund av att hennes ansvarsförsäkring upphört att gälla och hon trots föreläggande därom inte gett in bevis om ny försäkring till nämnden. Nämnden upphävde beslutet den 6 augusti 1997 sedan mäklaren X gett in bevis om försäkring. – Den 23 juli 1998 återkallades hennes registrering på nytt eftersom hon trots påminnelse underlåtit att betala årlig registreringsavgift. – Efter en ny ansökan om registrering från mäklaren X blev hon ånyo registrerad som fastighetsmäklare den 24 mars 1999.

Den 3 juni 1997 blev mäklaren X varnad av Fastighetsmäklarnämnden men varningen upphävdes av länsrätten den 19 december 1997. Kammarrätten fastställde den 2 juli 1998 länsrättens dom. Fastighetsmäklarnämnden hade kritiserat mäklaren X för att hon felaktigt uppgett att det fanns en parkeringsplats till en lägenhet som hon förmedlade. Även kammarrätten menade att mäklaren X hade bort kontrollera uppgiften om parkeringsplats hos föreningen och att hon genom att underlåta detta åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Med hänsyn till vad som förekommit i målet fann kammarrätten, i likhet med länsrätten, att det som kunde läggas henne till last fick anses som ringa. Kammarrätten fann därför att mäklaren X inte skulle åläggas någon disciplinpåföljd.

I samband med utredningen av en anmälan som kommit in till Fastighetsmäklarnämnden i augusti 1997 inhämtade nämnden uppgifter om mäklaren Xs restförda skulder och yttrande från kronofogdemyndigheten. Kronofogdemyndigheten uppgav i yttrande den 17 september 1997 att den då aktuella skulden var 900 kr och att det

fanns åtta ansökningar om betalningsföreläggande mot mäklaren X rörande ett sammanlagt kapitalbelopp på 643 000 kr. Mäklaren X var då enligt Kronofogdemyndigheten även engagerad i fem aktiebolag och ett handelsbolag, varav tre där hon var styrelseledamot eller styrelsesuppleant hade restförda skulder. Mäklaren X anförde i yttrande den 15 oktober 1997 att ansökningarna om betalningsförelägganden var felaktiga. – Nämndens ärende skrevs av från vidare handläggning eftersom mäklaren Xs registrering, som framgår ovan, hade återkallats den 23 juli 1998 och hon därför inte längre stod under nämndens tillsyn.

Även i samband med att mäklaren Xs ansökte om att åter bli registrerad som fastighetsmäklare (se ovan) inhämtade Fastighetsmäklarnämnden i november 1998 och januari 1999 uppgifter om hennes restförda skulder och yttrande från kronofogdemyndigheten. Mäklaren X var då restförd för betydande belopp, varav endast en mindre del kvarstod vid den tidpunkt då hon beviljades registrering.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 6 § första stycket 5 fastighetsmäklarlagen (1995:400) krävs för att en fastighetsmäklare skall bli registrerad att han eller hon är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Enligt 8 § skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. I förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14) anges att i kravet på redbarhet ligger ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller amortering av skulder med ränta eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare (s. 66-67). Av förarbetena framgår vidare att betydelsen av misskötsel av ekonomiska angelägenheter bör ha den generella utgångspunkten att avregistrering skall ske om det inte vid en samlad bedömning av samtliga omständigheter finns anledning att utgå från att mäklaren kan anses vara lämplig att fortsätta verksamheten som fastighetsmäklare (s. 69). - De uppgifter som kronofogdemyndigheten lämnat dels om mäklaren Xs nuvarande restförda skulder, dels om hennes tidigare återkommande skuldsättning och engagemang i flera företag som försatts i konkurs eller haft restförda skulder, visar att mäklaren X inte är lämplig som fastighetsmäklare.

Utöver mäklaren Xs ekonomiska förhållanden finns det anledning att vid en bedömning av hennes lämplighet som mäklare även beakta hur hon skött sina uppdrag.

I fråga om den värdering som mäklaren X gjort är det visserligen möjligt att hennes bedömning av fastighetens värde inte i sig är orimlig. Fastighetsmäklarnämnden anser emellertid att hon måste kritiseras för att hon värderat fastigheten utan att över huvud taget ha besökt den.

Stockholms tingsrätt, har som framgår ovan, i en lagakraftvunnen dom funnit att mäklaren X varit oaktsam på sådant sätt att hon ådragit sig skadeståndskyldighet enligt 20 § fastighetsmäklarlagen. Fastighetsmäklarnämnden delar tingsrättens bedömning att mäklaren X varit oaktsam då hon utfört förmedlingsuppdraget.

2000-03-22:6

Kammarrätten fann i sitt avgörande den 2 juli 1998 (se ovan) att mäklaren X åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen men att förseelsen fick betraktas som ringa. Enligt Fastighetsmäklarnämndens bedömning skall förseelsen, även om den som enstaka händelse får betraktas som ringa förseelse, vägas in i bedömningen av om mäklaren Xs lämplighet som fastighetsmäklare.

I bedömningen av mäklaren Xs redbarhet och lämplighet anser Fastighetsmäklarnämnden att det även bör beaktas att hon tidigare fått sin registrering återkallad vid två tillfällen. Detta på grund av att hon underlåtit dels att betala årsavgift till nämnden dels att i rätt tid ge in bevis till nämnden om ansvarsförsäkring.

Sammantaget finner Fastighetsmäklarnämnden att mäklaren X inte längre uppfyller kraven enligt 6 § fastighetsmäklarlagen. Någon annan påföljd än en återkallelse av hennes registrering kan inte komma i fråga.

2000-03-22:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares krav på provision, dröjsmålsränta på provisionsfordran m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X fick den 15 februari 1999 i uppdrag av två f.d. makar att förmedla ett bostadsrättsparhus i Järfälla. Avtalet gällde med ensamrätt till den 14 maj. Enligt uppdragsavtalet löpte detta efter ensamrättstidens utgång vidare utan ensamrätt. I juni utannonserades huset av såväl säljarna som av mäklaren X. Bostadsrätten såldes den 15 juli. Mäklaren X medverkade inte vid överlåtelsens slutförande. Den 7 oktober framställde mäklaren X krav på provision avseende förmedling av bostadsrätten.

Säljarna har i varsin anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklaren Xs agerande i samband med förmedlingsuppdraget. Kritiken riktar sig främst mot att mäklaren X framställt krav på provision. Säljarna har gjort gällande att mäklaren X utannonserat bostadsrätten vid en tidpunkt då avtalet upphört att gälla. Säljarna har även uppgett att mäklaren X inte haft någon rätt till ersättning, eftersom mäklaren X inte förmedlat kontakten mellan dem och köparen. Kritik har även riktats mot det sätt varpå betalningskravet framställts.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken.

Säljarna av bostadsrätten har uppgett i huvudsak följande. I slutet av förmedlingsperioden översände mäklaren X ett brev med rubriken ”inför vår fortsättning” samt förnyelse av förmedlingsuppdraget med ensamrätt för påskrift. De skrev inte på någon förnyelse av uppdraget. De sade muntligen upp avtalet den 18 maj 1999 och

det upphörde därför att gälla den 28 maj, dvs. efter tio dagars uppsägningstid. Av brev som mäklaren X skickade till dem framgick att även han ansåg att förmedlingsuppdraget upphört. I mitten av juni bad mäklaren X att han skulle få genomföra ytterligare en visning av huset. De samtyckte till detta, men klargjorde att det inte fanns något avtal dem emellan. Mäklaren X utannonserade därefter huset utan deras vetskap. De annonserade själva ut huset den 17 och 21 juni. Mäklaren X redovisade aldrig något resultat från visningen. Den blivande köparen såg deras annons och tog kontakt med dem.

Säljarna har gett in brev från mäklaren X angående förmedlingsuppdraget.

Mäklaren X har bl.a. uppgett följande. Uppdragsavtalet fortsatte efter den 14 maj 1999 att löpa utan ensamrätt. Han mottog inte någon muntlig uppsägning från säljarna. I samband med att en av säljarna erhållit en ersättningsbostad utannonserade och visade han bostadsrätten den 19-20 juni. Den 21 juni kontaktades han av den blivande köparen, som ville ha sig tillsänt objektbeskrivning m.m. Han skickade de efterfrågade handlingarna. Sedan köparen i ett meddelande på hans telefonsvarare uttryckt en önskan om att få bli visad huset, lämnade han ett meddelande på köparens mobilsvaret angående detta. Köparen hörde därefter inte av sig och han antog därför att denne inte längre var intresserad. Efter annonserings- och visningstillfället i juni valde säljarna att inte svara på den budgivning som följde och uppdraget upphörde.

Ett brev från köparen till mäklaren X, daterat i oktober 1999, har ingetts av säljarna. I brevet uppger köparen att han i juni tog kontakt med såväl mäklaren X som säljarna med anledning av deras respektive annonser. I brevet anger köparen vidare att mäklaren X inte hörde av sig angående en visning av huset och att han därefter fortsättningsvis hade kontakt med säljarna.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Förmedlingsuppdraget

I ett brev till säljarna den 29 april 1999 från mäklaren X står bl.a. följande. ”Eftersom mitt förmedlingsuppdrag går ut 1999-05-14 skickar jag ett nytt original till Er. Bifogar samtidigt den spekulantlista jag har från den nuvarande uppdragstiden. Bifogad lista är ’Mäklarforetaget A’ kunder, om någon av bifogade köper bostadsrätten har vi rätt till avtalad provision även efter uppdragstiden. Jag bifogar ett frankerat kuvert för det nya förmedlingsuppdraget.” I ett brev daterat den 16 juni skriver mäklaren X bl.a. ”...jag har förstått att Du försöker sälja huset själv istället...Har Ni inte redan avslutat med någon rekommenderar jag att starta om i augusti för att få ut mesta möjliga...”. Formuleringarna skapar osäkerhet om i vad mån mäklaren X ansett sig alltså ha ett uppdragsavtal även efter ensamrättstidens slut eller om detta i sin helhet upphört och att de översända förslagen till uppdragsavtal var ett erbjudande till säljarna att teckna ett nytt förmedlingsavtal. Brevens innehåll i övrigt skapar inte heller någon klarhet i den delen. Enbart mäklaren Xs brev till säljarna kan dock inte tas till intäkt för att parterna varit överens om att det ursprungliga uppdragsavtalet helt upphört.

Säljarna har hävdats att det ursprungliga förmedlingsuppdraget sagts upp med verkan från den 28 maj 1999 och att mäklaren X bekräftat uppsägningen. Denne har för sin del bestritt detta. Fastighetsnämnden anser dock utifrån de uppgifter som lämnats att

2000-03-22:6

mäklaren X har haft ett förmedlingsuppdrag i samband med den annonsering och de förmedlingsåtgärder han vidtog i juni. Någon särskild skriftlig dokumentation om detta finns inte. Om mäklaren Xs åtgärder vidtogs med stöd av det ursprungliga uppdragsavtalet eller om det var fråga om ett nytt begränsat uppdrag framgår inte.

Fastighetsmäklarnämnden finner att det råder stora oklarheter om vad som gällt emellan säljarna och mäklaren X i fråga om hans uppdrag att sälja deras bostadsrätt.

Med hänsyn till de rättsverkningar som är knutna till ett uppdragsavtal, inte minst mäklarens rätt till ersättning, är det av största vikt att frågan om vad som gäller mellan parterna inte lämnar utrymme för osäkerhet. Ansvar för detta ligger på mäklaren, något som kommit till uttryck i lagen genom kravet på skriftlighet i konsumentförhållanden vad gäller uppdragsavtalet. Mäklaren X har inte varit tydlig gentemot säljarna vad gäller frågan om uppdragsavtalets giltighet. Hans kommunikation med dem har i stället gett utrymme för oklarheter. Mäklaren X har härigenom allvarligt brutit i sin omsorgsplikt gentemot uppdragsgivarna.

Kravet på förmedlingsprovision

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

Av 21 § fastighetsmäklarlagen framgår att en mäklare, efter ensamrättstidens utgång, har rätt till provision om avtalet om överlåtelse har träffats genom mäklarens förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren. Av förarbetena till lagen (prop. 1983/84:16 s. 45) framgår att även en medkontrahent, som på grund av mäklarens annons satt sig i direkt förbindelse med mäklarens uppdragsgivare, är att anse såsom anvisad av mäklaren.

Som framgår ovan har Fastighetsmäklarnämnden funnit att mäklaren X haft ett förmedlingsuppdrag, om än oklart till sitt innehåll och omfattning, när han i juni annonserade ut bostadsrätten. Mot bakgrund av vad mäklaren X uppgett om köparens kontakter med honom efter hans annonsering samt av vad köparen i brev till mäklaren X uppgett om sina kontakter med denne, finner Fastighetsmäklarnämnden därför att det inte kan anses utrett att mäklaren X framställt ett krav som varit uppenbart ogrundat.

I uppdragsavtalet har angetts att uppdraget, så länge detta är förenat med ensamrätt, inte får sägas upp eller avbrytas utan fastighetsmäklarens medgivande. Fastighetsmäklarnämnden får därför påpeka att båda parter ensidigt kan säga upp ett uppdragsavtal. Skadeståndskyldighet kan dock komma i fråga för den som utan giltig anledning säger upp avtalet. Nämnden anser att klausulen kunnat ge uppdragsgivaren uppfattningen att det inte gick att frånträda avtalet under ensamrättstiden.

Fakturan

I den faktura avseende provision som mäklaren X utställt på säljarna den 7 oktober 1999 har angetts att dröjsmålsränta debiteras efter förfallodagen. Såsom förfallodag

har angetts den 7 oktober. Mäklaren X har uppgett att han fakturerade säljarna första gången den 7 oktober. I 4 § räntelagen (1975:635) anges att på fordran, vars förfalldag inte är bestämd i förväg, utgår ränta från den dag som infaller en månad efter det borgenären har avsänt räkning eller på annat sätt framställt krav på betalning av bestämt belopp med angivande att underlåtenhet att betala medför skyldighet att utge ränta. – Någon förfalldag har inte bestämts i förväg för mäklaren Xs provisionsfordran. Ränta på fordran kan därmed enligt räntelagen börja löpa först en månad efter fakturadatum. Mäklaren X har således i fakturan lämnat felaktiga uppgifter, som strider mot gällande rätt, angående skyldigheten att erlægga dröjsmålsränta.

I en missivskrivelse till fakturan och senare skrivelse till säljarna har mäklaren X gjort gällande att förfalldagen för provisionen är dagen för köpekontraktets tecknande, den 15 juli. Detta påstående strider inte bara mot villkoret i uppdragsavtalet utan även mot gällande rätt.

Boendekostnads kalkyl

Mäklaren X har i ett brev den 7 oktober 1999 uppmanat köparen att skriftligen intyga dels att mäklaren X förklarar sig beredd att överlämna en personlig boendekostnads kalkyl, dels att köparen avböjt en sådan. Att mäklaren X erbjudit köparen någon personlig kalkyl har inte framkommit. Det har således inte funnits någon grund för honom att framställa den aktuella begäran om intyg. Mäklaren Xs agerande strider mot god fastighetsmäklarsed

Påföljd

Mäklaren X har i flera avseenden agerat på ett sätt som inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

2000-03-22:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400)

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X hade 1999 i uppdrag att förmedla försäljningen av en fastighet i Knivsta. Sedan köpekontrakt undertecknats förklarade köparen att hon av personliga skäl inte kunde fullfölja köpet.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen riktat kritik mot mäklaren X bl.a. för den rådgivning som mäklaren X lämnade köparen beträffande hur hon med minsta kostnad skulle kunna dra sig ur affären. Anmälaren har även kritiserat mäklaren X för den ersättning hon begärt för sitt förmedlingsuppdrag.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken.

2000-04-26:1

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Utredningen ger inte belägg för att mäklaren X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

I det uppdragsavtal som upprättats mellan säljaren och mäklaren X har angetts att så länge fastighetsmäklaren har ensamrätt upphör uppdraget efter uppsägning av uppdragsgivaren endast om fastighetsmäklaren skriftligen godtar uppsägningen. Fastighetsmäklarnämnden får därför påpeka att båda parter ensidigt kan säga upp ett uppdragsavtal. Skadeståndskyldighet kan dock komma i fråga för den som utan giltig anledning säger upp avtalet. Nämnden anser att klausulen kunnat ge uppdragsgivaren uppfattningen att det inte gick att frånträda avtalet under ensamrättstiden.

Med det påpekande som gjorts kan ärendet skrivas av från vidare handläggning.

2000-04-26:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade hos Kronofogdemyndigheten i Göteborg den 7 februari 2000 uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 86 013 kr.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Fastighetsmäklarnämnden finner att de uppgifter som kronofogdemyndigheten har lämnat om mäklaren Xs skuldsättning kan ge anledning till tvekan om hans

lämplighet för yrket. Nämnden har stannat för att inte nu vidta någon åtgärd mot honom men kommer att genom kontakt med kronofogdemyndigheten följa utvecklingen av hans skuldsättning. Med detta påpekande finner nämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

2000-04-26:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade hos Kronofogdemyndigheten i Göteborg den 7 februari 2000 uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 338 480 kr och restförda skulder i enskilda mål på 8 644 kr. Mäklaren X har vidare dömts till villkorlig dom för stöld, rattfylleri och olovlig tillverkning av sprit under 1997 (Göteborgs Tingsrätts dom den 29 januari 1998).

Mäklaren X har yttrat sig.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Fastighetsmäklarnämnden finner att de uppgifter som kronofogde- myndigheten har lämnat om mäklaren Xs restförda skulder visar att han inte är lämplig som fastighetsmäklare. Till detta kommer att han även gjort sig skyldig till bl.a. tillgreppsbrott. Hans registrering skall därför återkallas.

2000-04-26:3

2000-04-26:3

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade från Kronofogdemyndigheten i Stockholm den 15 september 1999 uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 1 250 968 kr. Vid förnyad kontroll den 24 mars 2000 uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 1 568 421 kr och restförda skulder i enskilda mål på 84 223 kr.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Fastighetsmäklarnämnden finner att de uppgifter som kronofogdemyndigheten har lämnat om mäklaren Xs restförda skulder visar att hon inte är lämplig som fastighetsmäklare. Hennes registrering skall därför återkallas.

2000-04-26:4**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400)****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Två spekulanter hade för avsikt att köpa en tomt. Säljaren (ett aktiebolag) krävde som villkor att den som köpte tomten lät uppföra ett s.k. typhus, anpassat till den speciella skärgårdsmiljö som skulle tillskapas i området. I en anmälan till

Fastighetsmäklarnämnden har de två spekulanterna klagat på fastighetsmäklarna mäklaren X och mäklaren Y, bl.a. för att det ursprungliga priset höjdes, att de inte fick hjälp med en kalkyl beträffande kostnaderna för husbyggnationen samt att mäklarna under lång tid underlåtit att agera.

I ärendet har mäklaren X och mäklaren Y företett ett uppdragsavtal som ingåtts mellan det mäklarföretag där de arbetar och det bolag som sålde tomten. Uppdragsavtalet är undertecknat av mäklaren X och denne anges som ansvarig för uppdraget.

De båda mäklarna har uppgett. De är delägare i mäklarföretaget. Det var mäklaren X som var ansvarig för detta uppdrag. Det var även andra mäklare involverade i projektet. Något köpeavtal blev aldrig upprättat. Eftersom spekulanterna inte blev köpare tillhandahölls inte någon boendekostnadskalkyl. Spekulanterna hade tagit flera kontakter direkt med säljaren, vilket säljaren var trött på. Eftersom spekulanterna inte hade tecknat avtal om köp före den 13 april 1999 (den tidsgräns som säljarbolaget hade gett mäklarföretaget) fick företaget i uppdrag att i stället söka förmedla tomten till någon annan. På grund av att mäklaren X var bortrest var det mäklaren Y som meddelade spekulanterna att säljaren inte ville sälja tomten till dem.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vad som kommit fram i ärendet ger inte belägg för att mäklaren X eller mäklaren Y har handlat i strid med sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning. Fastighetsmäklarnämnden finner dock skäl att göra följande påpekanden.

Uppdragsavtalet

I det aktuella uppdragsavtalet anges att uppdragstagaren är ett mäklarföretag. Det anges som ett villkor i avtalet att mäklarföretaget skall hålla mäklaren X tillgänglig som kontaktperson och ansvarig för uppdraget. Mäklaren X är den som har undertecknat avtalet. I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/1995:400 s. 45) sägs klart att eftersom en juridisk person inte kan åta sig ett förmedlingsuppdrag fordras det att en mäklare personligen åtar sig uppdraget. Innan det skett finns det inget förmedlingsuppdrag i lagens mening.

Det kan således konstateras att ett förmedlingsuppdrag är ett personligt uppdrag. Därav följer att det är den fastighetsmäklare som innehar uppdraget som skall anges i

2000-04-26:5

förmedlingsavtalet och som ansvarar för att det utförs i överensstämmelse med fastighetsmäklarlagens bestämmelser. Om det företag där mäklaren är anställd vill lämna någon form av garanti för uppdragets utförande, bör det ske på ett sådant sätt att några tveksamheter inte uppstår om att det är mäklaren som enligt lagen svarar för hur uppdraget utförs.

Boendekostnads kalkyl

Fastighetsmäklaren är enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skyldig att innan fastigheten överläts tillhandahålla konsumenten en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader. Lagrummet gör inget undantag för det fall det gäller en försäljning av en obebyggd tomt. Enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning är därför den mäklare som förmedlar en tomt skyldig att senast vid den tidpunkt då köpevillkoren är färdigförhandlade mellan parterna, tillhandahålla köparen en individuellt anpassad boendekostnads kalkyl. Om köpeavtalet är villkorat av att köparen låter uppföra en viss typ av byggnad är det nämndens uppfattning att kalkylen skall innehålla i vart fall en schematisk kostnadsuppgift om vad villkoret innebär. I förevarande fall kom parterna aldrig överens om villkoren. Mäklaren X har därför inte haft någon skyldighet att tillhandahålla anmälaren en boendekostnads kalkyl.

Övrigt

Det bör slutligen framhållas att eftersom det alltid är säljaren som avgör till vem och till vilket pris en fastighet skall säljas, så kan en mäklare eller dennes biträde aldrig med bindande verkan lova en försäljning till en spekulant till ett visst pris. Sådana utfästelser skulle strida mot god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarnämnden prövar inte frågor om skadestånd. För sådan prövning hänvisas till allmän domstol eller Allmänna reklamationsnämnden.

2000-04-26:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om kravet på skriftligt uppdragsavtal, m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Under hösten 1998 annonserade en fastighetsägare ut sin fastighet till försäljning. Fastighetsmäklaren mäklaren Y kontaktade säljaren och ingick ett skriftligt förmedlingsuppdrag med fastighetsägaren med ensamrätt till och med den 21 februari 1999 och därefter utan ensamrätt, om inte annat avtalades. Mäklaren Y lyckades dock inte anvisa någon spekulant och i november 1998 ansåg fastighetsägaren att en försäljning inte längre var aktuell. Det skedde ingen uppsägning av avtalet. I februari 1999 blev fastighetsägaren emellertid kontaktad av fastighetsmäklaren X, vid samma mäklarfirmas namn som mäklaren Y. Mäklaren X uppgav att han hade tagit över förmedlingsuppdraget från mäklaren Y.

Fastighetsägaren har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklaren X och därvid uppgett följande. Han ville inte sälja fastigheten men han lät mäklaren X genomföra en fastighetsvisning. Mäklaren X hade inte något skriftligt förmedlingsuppdrag. Han infann sig inte till en av mäklaren X inbokad tid för kontraktsskrivning, varför endast köparen undertecknade köpekontraktet. Mäklaren X kontaktade honom därefter med besked om att han var tvungen att acceptera en försäljning eller betala skadestånd. Han kände sig tvingad att gå med på en försäljning och han undertecknade därför köpekontraktet på mäklaren Xs kontor. Han försökte kort tid därefter få mäklaren X och köparna att gå med på att riva köpekontraktet men de motsatte sig det. Efter förhandling med köparna kom de överens om att köpet skulle återgå om köparna fick 100 000 kr. Mäklaren X ville inte betala tillbaka mäklarprovisionen. Anmälaren blev senare kontaktad av en person som upp-gav att han hade varit spekulant på fastigheten med ett högre bud än det som fastigheten såldes för.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och anfört följande. Fastighetsägaren gav mäklar-företaget ett förmedlingsuppdrag. Han tog över uppdraget eftersom mäklaren Y inte kunde fullfölja det. Ägaren kände väl till honom och var både glad och nöjd över att mäklaren X skulle vara honom behjälplig. Att en registrerad mäklare överlåter sysslor till en annan registrerad mäklare står inte i strid med god fastighetsmäklarsed. Det hade dessutom stått säljaren fritt att opponera sig mot ett övertagande. Om säljaren hade meddelat att han inte ville fullfölja försäljningen skulle han naturligtvis ha upphört med förmedlingsåtgärderna. Han anvisade två spekulanter. Den ene spekulanten kunde betala kontant och accepterade en friskrivningsklausul på grund av husets skick. Den andre spekulanten lämnade ett högre bud men ville inte acceptera en friskrivning. Efter att fastighetsägaren hade samrått med honom valde denne att sluta ett avtal med den spekulant som kunde betala kontant. Ett möte bestämdes på mäklar-företagets kontor. Fastighetsägaren uteblev från mötet men lät meddela mäklaren X att han skulle skriva under köpekontraktet dagen därpå. Mäklaren X upprättade ett depositionsavtal i avvaktan på säljarens underskrift. Han bestrider att han skulle ha tvingat säljaren att acceptera affären eller att han hotat honom med skadeståndsansvar. Han har inte sagt att avtalet var bindande enbart genom köparnas undertecknande. Sedan fastighetsägaren (säljaren) hade undertecknat avtalet betalade han på dennes begäran ut det deponerade beloppet.

Det antecknas att Fastighetsmäklarnämnden den 24 januari 2000 har återkallat mäklaren Ys registrering på grund av att denne saknade ansvarsförsäkring.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 7 § fastighetsmäklarlagen utövar Fastighetsmäklarnämnden tillsyn över de fastighetsmäklare som är registrerade. Mäklaren Y är inte längre registrerad fastighetsmäklare. Nämnden kan således inte ingripa med någon påföljd mot mäklaren Y och har därför inte heller vidtagit någon utredning av hur denne har skött uppdraget. I förevarande ärende har nämnden endast att pröva hur mäklaren X har skött sina åtaganden. Vid den granskningen har nämnden kunnat konstatera följande.

2000-04-26:5

Förmedlingsuppdraget

Med fastighetsmäklare avses enligt fastighetsmäklarlagen en fysisk person som yrkesmässigt förmedlar bl. a. fastigheter. I förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14 s. 45) sägs klart att eftersom en juridisk person inte kan åta sig ett förmedlingsuppdrag fordras det att en mäklare personligen åtar sig uppdraget. Innan det har skett finns det inget förmedlingsuppdrag i lagens mening. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att ett förmedlingsuppdrag således är ett personligt uppdrag för mäklaren. Ett uppdrag att förmedla en fastighet kan inte överlåtas mellan olika fastighetsmäklare utan att uppdragsgivaren ger sitt medgivande därtill; i praktiken sluter ett nytt avtal med den nye mäklaren. Uppdragsavtalet skall enligt en tvingande bestämmelse i 11 § fastighetsmäklarlagen vid konsumentförhållanden upprättas skriftligen. Mäklaren X har förmedlat den aktuella fastigheten utan att något skriftligt uppdragsavtal funnits mellan honom och säljaren. Han har därmed handlat i strid med sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Någon omständighet som medför att förseelsen skall betraktas som ringa föreligger inte.

Handpenning m.m.

Mäklaren X har från köparna emottagit medel innan köpekontraktet undertecknats av säljaren. Dessa medel är därför att betrakta som medel vilka köparna överlämnat till mäklaren att förvalta och använda som handpenning när även säljaren har undertecknat köpekontraktet. Detta borde mäklaren X ha klargjort för köparna och även med dem reglerat förutsättningarna för hans förvaltning av medlen. Det uppgjorda depositionsavtalet reglerar enbart hur man skall förfara med de överlämnade medlen, när dessa kommit att utgöra handpenning i och med att även säljaren undertecknat köpekontraktet.

I depositionsavtalet har anledningen till depositionen angetts vara att köpets fullbordan och bestånd gjorts beroende av villkor i köpekontraktet. Det enda villkor av detta slag, som uppställts i köpekontraktet, är utfärdandet av köpebrev och övriga handlingar som erfordras för att köparen skall få lagfart. Enligt depositionsavtalet skall de deponerade medlen redovisas så snart det klarlagts om villkoret medför att köpet skall fullföljas eller återgå. Detta innebär att mäklaren X inte har haft rätt att i strid med depositionsavtalets villkor betala ut den deponerade handpenningen till säljaren innan köpebrev utfärdats, såvida parterna inte särskilt kommit överens om detta. Mäklaren X har inte presenterat eller ens gjort gällande att det förelegat någon sådan överenskommelse.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren Xs rutiner för hanteringen av de medel köparna avsatt som handpenning inte varit tillfredsställande och att han därigenom brutit i sin omsorgsplikt gentemot i första hand köparna.

Övrigt

Utredningen ger inte belägg för att mäklaren X i övrigt agerat i strid med god fastighetsmäklarsed.

Det kan tilläggas att anspråk gällande nedsättning av mäklarprovision prövas vid allmän domstol. Ett sådant anspråk kan inte prövas av Fastighetsmäklarnämnden.

Påföljd

Mäklaren X har i strid med fastighetsmäklarlagens bestämmelser underlåtit att upprätta ett skriftligt förmedlingsuppdrag. Han har även brutit i sina rutiner vad avser handpenningen. Nämnden finner att bristerna i mäklaren Xs hantering av förmedlingsuppdraget är sådana att han inte kan undgå att meddelas varning.

2000-04-26:6**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fastighetsmäklares upplysningsplikt m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har klagomål anförts mot mäklaren X. Anmälaren gav den 13 juli 1999 mäklaren X i uppdrag att förmedla en försäljning av anmälares fastighet. En spekulant överlämnade till mäklaren X en handpenning innan det förelåg ett av parterna undertecknat köpekontrakt. Medlen förvaltades av mäklaren X på ett klientmedelskonto. Sedan en besiktning av fastigheten ägt rum ville spekulanten inte längre köpa fastigheten. Handpenningen återbetalades till spekulanten. Anmälaren har ifrågasatt om mäklaren X brutit mot bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen.

Mäklaren X har bl.a. uppgivit följande. Den 7 augusti 1999 träffade hon sin uppdragsgivare och en spekulant på uppdragsgivarens fastighet. Hon hade föreslagit att de skulle träffas vid ett senare tillfälle men spekulanten var på genomresa och hade bråttom. Spekulanten undersökte hastigt fastigheten och uppgav sedan att hon ville köpa den. Hon föreslog att spekulanten skulle vänta med att bestämma sig. Spekulanten var rädd för att "förlora" fastigheten. Hon talade om för spekulanten att man inte kunde hålla en fastighet om inte handpenning betalades. Hon uppgav att man måste lämna en handpenning om man ville vara säker på att få köpa en fastighet. Spekulanten ville betala 50 000 kronor. De skildes åt för att efter en till två timmar senare träffas igen. Under denna tid hade spekulanten ordnat med handpenningen och hon hade skrivit under kvittens på beloppet. Hon tog emot 50 000 kronor och överlämnade kvittensen till spekulanten. Det finns inget skriftligt avtal om hennes förvaltning av pengarna. Det hade dock diskuterats om hon eller uppdragsgivaren skulle ha pengarna. De kom överens om att pengarna skulle vara på hennes klientmedelskonto. Inget annat bestämdes om pengarna. Beträffande köpet diskuterades inget annat villkor än tillträdesdagen. Spekulanten förklarade att hon skulle betala resterande del kontant. Efter cirka en vecka hade hon upprättat ett förslag till köpekontrakt. Skälet till att hon inte hade upprättat ett förslag till kontrakt när de träffades på fastigheten var att spekulanten hade sagt att hon bara ville titta på fastigheten. Efter det att handpenningen hade betalats förklarade hon att man måste ha ett kontrakt. Senare återkom spekulanten två gånger till hennes uppdragsgivare. Hon blev inte underrättad om detta. Då hade hon kunnat se till att ett kontrakt undertecknades.

2000-04-26:6

Övrigt

Uppdragsavtalet innehåller en klausul om uppsägning med lydelse "Under tiden för ensamrätt, får uppdragsavtalet sägas upp endast med fastighetsmäklarens skriftliga medgivande. Under tid då ej ensamrätt föreligger gäller uppsägningstid om tio dagar".

I denna del har mäklaren X anfört. Vid utformningen av klausulen om uppsägning använde hon en mall. Formuleringen används av många andra mäklare. Klausulens utformning bör vara lika för alla mäklare bl.a. av konkurrensskäl.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Handpenning utgör en del av köpeskillingen och erläggs av köparen vid kontraktets undertecknande eller i tiden snarast därefter. Fastighetsmäklarnämnden anser att det av god fastighetsmäklarsed får anses följa att en mäklare i princip bör avråda en spekulant från att göra någon betalning före det att ett köpekontrakt undertecknats av parterna. För det fall en spekulant överför pengar till en mäklare skall denne upplysa spekulanten om att en förtida inbetalning inte är att betrakta som handpenning och att en sådan inbetalning inte heller kan medföra någon rätt att förvärva en fastighet. När en mäklare förvaltar medel för spekulants räkning skall mäklaren med spekulanten reglera förutsättningarna för förvaltningen.

Mäklaren X har lämnat en uppgift av innebörd att det skulle finnas möjlighet att säkerställa ett köp av en fastighet för det fall en spekulant betalade ett belopp före det fanns ett köpeavtal undertecknat av parterna. Mäklaren Xs uppgift strider mot grundläggande regler vad avser överlåtelse av fast egendom. Mäklaren X har genom sin uppgift inte på ett korrekt sätt fullgjort sin upplysningsplikt. Nämnden konstaterar vidare att mäklaren X inte reglerat förutsättningarna för förvaltningen av de medel som spekulanten överlämnat till henne. Denna underlåtenhet strider mot god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren X agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed i sådan grad att hon skall meddelas varning.

I det uppdragsavtal som upprättats har angetts att så länge fastighetsmäklaren har ensamrätt upphör uppdraget efter uppsägning av uppdragsgivaren endast om fastighetsmäklaren skriftligen godtar uppsägningen. Fastighetsmäklarnämnden får därför påpeka att klausulen kunnat ge uppdragsgivaren uppfattningen att det inte under några omständigheter gick att frånträda avtalet under ensamrättstiden.

2000-04-26:7**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares omsorgsplikt, utformning av uppdragsavtal m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X åtog sig uppdraget att förmedla försäljningen av en fastighet i Bräcke kommun. Uppdragsgivarna har den 21 maj 1999 undertecknat uppdragsavtalet, som gällde med ensamrätt till och med den 1 augusti 1999. Fastigheten utannonserades den 3 augusti och en visning genomfördes den 4 augusti. Mäklaren X har den 10 september 1999 skriftligen av sagt sig förmedlingsuppdraget. En av säljarna har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklaren Xs sätt att sköta sitt uppdrag. Anmälan har i huvudsak gjort gällande att handläggningen kännetecknats av bristande respekt och arrogans samt att mäklaren X varit passiv och underlåtit att lämna fortlöpande information till uppdragsgivarna. Mäklaren X har yttrat sig i ärendet och tillbakavisat kritiken.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Det är viktigt att uppdragsgivaren är införstådd med hur mäklaren kommer att utföra sitt förmedlingsuppdrag. Ansvaret för detta vilar på mäklaren. Det är oklart i vilken utsträckning uppdragsgivarna i detta fall blivit informerade om hur uppdraget skulle komma att utföras. Utredningen ger inte belägg för att mäklaren X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

I uppdragsavtalet som företetts Fastighetsmäklarnämnden anges dels att mäklaren X har ansvaret för uppdragets utförande, dels att mäklarföretaget A ansvarar för att förmedlingsuppdraget utförs i enlighet med gällande lag och god fastighetsmäklarsed. Avtalets utformning ger Fastighetsmäklarnämnden anledning till följande uttalande. Ett förmedlingsuppdrag är ett personligt uppdrag för mäklaren. Det juridiska ansvaret åvilar den enskilde mäklaren och det är dennes ansvarsförsäkring som kan tas i anspråk vid en reglering av eventuella skadeståndsanspråk i anledning av förmedlingen. Om det företag där en mäklare är anställd vill lämna någon form av garanti för den anställda bör det ske på ett sådant sätt att några tveksamheter inte uppstår om att det är mäklaren som enligt lagen svarar för hur arbetet utförs.

Vad som i övrigt kommit fram i samband med utredningen ger inte anledning till något uttalande från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2000-04-26:8

2000-04-26:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares omsorgsplikt vid upprättande av köpekontrakt och objektbeskrivning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X fick i juni 1999 i uppdrag att förmedla en fastighet i Norrtälje. På fastigheten fanns en byggnad som ägdes av ett dödsbo, i vilket två delägare ingick. En av delägarna i dödsboet var ensam lagfaren ägare till fastigheten. Marken och byggnaden utgjorde separata taxeringsenheter. Marken var taxerad som bostadsmark och hade ett taxeringsvärde om 131 000 kr. Byggnaden var taxerad som småhusbyggnad och hade ett taxeringsvärde om 67 000 kr. Genom köpekontrakt den 4 oktober försålde marken och byggnaden för 335 000 kr.

Ägaren av fastigheten har riktat kritik mot mäklaren X. Kritiken riktar sig mot att mäklaren X inte upprättade en separat värdering av huset, vilket var väsentligt, eftersom den andra dödsbodelägaren skulle erhålla hälften av husets värde. Anmälaren har också förklarat sig missnöjd med mäklaren Xs sätt att sköta förmedlingsarbetet. Mäklaren X har tillbakavisat kritiken.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 2 kap. 1 § 1 st jordabalken hör byggnad till fastighet om den anbragts för stadigvarande bruk. Av 4 § 1 st samma kapitel följer emellertid att byggnad, som annan än fastighetsägaren tillfört fastigheten, inte hör till fastigheten, om inte byggnaden och fastigheten kommit i samme ägares hand. Utrett i ärendet är att ägare till byggnaden var annan än fastighetens lagfarna ägare. Fråga uppkommer därför om byggnaden utgjort lös egendom, dvs. byggnad på ofri grund, eller om den utgjort fastighetstillbehör. Utredningen ger inte besked om vem som uppfört byggnaden på fastigheten. Mäklaren X har uppgett att han inte kan vitsorda att byggnaden utgjort byggnad på ofri grund och har hävdats att den tillhörde fastigheten. Fastighetsmäklarnämnden finner sig inte säkert kunna slå fast huruvida byggnaden utgjort fastighetstillbehör eller byggnad på ofri grund. Vid sin bedömning av mäklaren Xs agerande i ärendet utgår nämnden därför från de ostridiga faktum att byggnaden och marken haft olika ägare samt att de utgjort separata taxeringsenheter.

Köpekontraktet

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall mäklaren, om inte annat har avtalats, hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Enligt 12 § skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed.

Genom det köpekontrakt som upprättades den 4 oktober 1999 överläts byggnad och mark. Såsom säljare har i kontraktet emellertid endast angetts namnet på den lagfarne ägaren av fastigheten och endast denna har undertecknat kontraktet i egenskap av säljare. Den andre i dödsboet ingående delägaren har på kontraktet tecknat sitt godkännande. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren X vid upprättandet av kontraktet borde sett till att även dödsboet, dvs. ägaren till byggnaden, angavs såsom säljare samt att även den andre delägaren i dödsboet undertecknade kontraktet i egenskap av i dödsboet ingående delägare. Genom att inte göra detta har mäklaren X brustit i omsorg vid upprättandet av kontraktet.

I kontraktet har inte lämnats någon redogörelse för hur stor del av köpeskillingen som avsåg ersättning för marken respektive byggnaden. Anmälaren har uppgett att hon behövde en separat värdering av byggnaden, eftersom den andra dödsbodelägaren skulle erhålla en ersättning om hälften av husets värde. Mäklaren X har uppgett att byggnaden var ett rivningsobjekt, vilket även angavs i objektbeskrivningen, och att den inte hade något värde. Han har vidare uppgett att någon separat värdering inte efterfrågades och att delägarna var överens om att i godo göra upp den ekonomiska fördelningen. Fastighetsmäklarnämnden anser att det i kontraktet borde ha angetts hur köpeskillingen fördelade sig, eftersom överlåtelsen avsåg mark och byggnad, vilka var i olika ägares hand. Även om byggnaden inte ansågs ha något värde och köpeskillingen i sin helhet avsåg marken, så borde detta ha klargjorts. Nämnden finner att mäklaren X även genom att inte i kontraktet ha klargjort vad köpeskillingen avsåg skall anses ha brustit i omsorg vid upprättandet av detta.

Objektbeskrivningen

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall bl.a. innehålla uppgift om fastighetens taxeringsvärde och om vem som äger rätt att förfoga över fastigheten. Enligt 1 § skall vad som i lagen anges om fastighet även avse byggnad på ofri grund.

Beträffande den beskrivning av fastigheten som mäklaren X tillhandahöll köparna konstaterar Fastighetsmäklarnämnden att den saknar uppgift om vem som var ägare till marken respektive byggnaden. Uppgift har lämnats om att fastigheten hade ett taxeringsvärde om 131 000 kr, ”varav byggnad 0”. Någon uppgift om att byggnaden var en egen taxeringsenhet och hade ett taxeringsvärde om 67 000 kr, har inte lämnats. Mäklaren X har uppgett att anledningen till detta var att uppgiften om byggnadens taxeringsvärde inte automatiskt överfördes till objektbeskrivningen i samband med att han upprättade denna. Beträffande beskrivningen kan vidare konstateras att uppgift intagits om att fastighetens taxeringskod var 211 och att denna avsåg tomtmark till fritidshus. Någon upplysning beträffande byggnadens taxeringskod, som enligt lantmäteriets fastighetsinformation var 221 och avsåg fritidsbostad, har inte lämnats.

Utrett är att köparna tillsammans med beskrivningen även erhöll ett utdrag med information beträffande fastigheten från lantmäteriet. Av detta utdrag framgick bl.a. vem som var ägare till marken respektive byggnaden, att byggnaden och marken utgjorde separata taxeringsenheter med olika taxeringskoder samt att byggnadens taxeringsvärde var 67 000 kr.

2000-04-26:9

Fastighetsmäklarnämnden är av den åsikten att den information som anges i 18 § i princip skall sammanställas i en beskrivning. Även om alla relevanta uppgifter finns tillgängliga för konsumenten är detta inte tillräckligt om det förutsätter att man tar del av flera olika handlingar för att få all erforderlig information. Beträffande uppgift om vem som äger förfoga över ett objekt har nämnden emellertid i tidigare avgörande funnit att det får anses godtagbart att denna uppgift lämnas genom att en kompletterande handling bifogas objektbeskrivningen.

Genom att inte i objektbeskrivningen ha intagit uppgift om byggnadens taxeringsvärde har mäklaren X åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. – Beträffande beskrivningen finner nämnden även anledning påpeka att det varit av värde om denna innehållit uppgift om att olika ägarförhållanden förelåg beträffande marken och byggnaden samt att dessa utgjort separata taxeringsenheter.

Påföljd

Fastighetsmäklarnämnden har funnit att mäklaren X brustit i omsorg vid upprättandet av köpekontraktet samt att han upprättat en objektbeskrivning, vilken inte uppfyllt lagens krav. Mäklaren X har åsidosatt sina skyldigheter som fastighetsmäklare. För detta skall han meddelas varning.

2000-04-26:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om tillämpning av lagen (1998:176) om tillämplig lag om avtalsförpliktelser

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X fick i september 1998 i uppdrag att förmedla en fastighet utanför Mariestad. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren av fastigheten riktat kritik mot mäklaren X. Kritiken går ut på att mäklaren X inte marknadsfört fastigheten i tillräcklig omfattning samt att han inte hört av sig till säljaren angående hur förmedlingsarbetet fortskred.

Mäklaren X är bosatt i Tyskland men är hos Fastighetsmäklarnämnden registrerad fastighetsmäklare. Mäklaren X står därmed enligt 7 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) under Fastighetsmäklarnämndens tillsyn. Nämnden skall enligt detta lagrum se till att fastighetsmäklarna i sin verksamhet iakttar sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. I sin tillsynsverksamhet granskar nämnden även om en fastighetsmäklare alltjämt uppfyller kraven för att vara registrerad som fastighetsmäklare; t.ex. att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 7 § fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden se till att fastighetsmäklarna i sin verksamhet iakttar sina skyldigheter enligt lagen.

I 3 § fastighetsmäklarlagen anges att bestämmelserna i lagen tillämpas oavsett var fastigheten är belägen, om en väsentlig del av mäklarens uppdrag utförs i Sverige. I den mån lagen (1998:176) om tillämplig lag om avtalsförpliktelser är tillämplig avgörs dock frågan om val av rättsordning enligt den lagen.

Enligt lagen om tillämplig lag om avtalsförpliktelser skall bl.a. artiklarna 1-16 och 18-21 i konventionen den 19 juni 1980 om tillämplig lag för avtalsförpliktelser (Romkonventionen) gälla som lag i Sverige. Romkonventionen rör avtalsrättsliga förhållanden och reglerar vilket lands lag som är tillämplig på förhållandet mellan en mäklare och dennes uppdragsgivare (prop. 1997/98:14 s. 34 f). I konventionens artikel 5.2 anges att en konsument alltid har kvar det skydd som tillförsäkras honom enligt tvingande regler i det land där han har sin vanliga vistelseort om avtalet träffats under vissa omständigheter. Sådana omständigheter är t.ex. att avtalet föregicks av ett särskilt anbud riktat till konsumenten i det landet eller av annonsering där och konsumenten där vidtog de för avtalets ingående nödvändiga åtgärderna. En annan situation är om den andre parten eller dennes representant mottog konsumentens beställning i det landet.

Utrett i ärendet är att säljaren fick kontakt med mäklaren X genom ett vykort, vilket fanns att tillgå på ett hotell i Småland. På vykortet fanns namnet angivet på den mäklarbyrå i Tyskland där mäklaren X var verksam samt adressen till firman. Enligt Fastighetsmäklarnämndens bedömning riktar sig den information som lämnas på kortet, vilket är författat på tyska, till utländska köpare och i huvudsak till tyska spekulanter, vilka är intresserade av att förvärva hus i Sverige. Avtalet kan därmed inte anses ha ingåtts under de förutsättningar som anges i artikel 5.2 i Romkonventionen. Med tillämpning av artikel 4.1 och 4.2, i vilka anges att avtalet skall vara underkastat den lag som det har närmast anknytning till och detta land skall anses vara det där den som skall utföra prestationen har sitt huvudsakliga verksamhetsställe, gör nämnden den bedömningen att tysk lag reglerar förhållandet mellan mäklaren X och hans uppdragsgivare. Även uppdragsavtalets utformning skall bedömas enligt tysk lag. Bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen är således inte tillämpliga på det aktuella förmedlingsavtalet. Mot bakgrund härav och då inget framkommit som ger nämnden anledning att ifrågasätta mäklaren Xs lämplighet som fastighetsmäklare finner nämnden att någon ytterligare granskning inte bör ske. Ärendet skall skrivas av från vidare handläggning.

2000-04-26:10

2000-04-26:10

Saken: Fråga bl.a. om verksamhet utgör yrkesmässig fastighetsförmedling

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Med anledning av en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har fråga uppkommit om det finns anledning anta att X och Y yrkesmässigt förmedlar fastigheter utan att vara registrerade hos nämnden.

I anmälan har ingetts kataloger med hustyper till försäljning i Spanien. Katalogerna är utgivna av Atlas International. På katalogerna har såsom representanter för Atlas angetts X och Y

X har yttrat sig i ärendet och bl.a. uppgett följande. Han har ingen kontakt med spekulanterna. Han sköter utställningar och har videovisningar i Sverige. Han berättar om hur man tar sig ner till Spanien och kan också svara på frågor av typen var fastigheterna ligger. Övriga frågor hänvisar han till kontoret i Spanien. Kontraktsskrivningen sker i Spanien. Detta förfaringssätt gäller även för Y.

I anmälan har även riktats kritik mot ett antal angivna mäklarbyråer i Sverige, vilka uppgetts förmedla fastigheter i samarbete med Atlas International. Kritiken går bl.a. ut på att felaktiga bostadsytor beträffande fastigheter angetts i Atlas kataloger och prislistor.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 5 § fastighetsmäklarlagen föreskrivs att varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Med fastighetsmäklare avses enligt 1 § i lagen fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, bostadsrätter m.m. I förarbetena till lagen anges att uttrycket förmedla fastigheter tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa uppdragsgivaren en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse av fastigheten. (se prop. 1994/95:14 s. 63 med hänvisning till prop. 1983/84:16 s. 27).

Enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen skall Fastighetsmäklarnämnden anmäla till allmän åklagare om nämnden har anledning anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen. Fastighetsmäklarnämnden finner inte anledning anta att X och Y yrkesmässigt förmedlar fastigheter. Fastighetsmäklarnämnden vill med anledning av den kritik som riktats mot vissa mäklarbyråer i Sverige påpeka att nämndens tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen endast riktar sig mot enskilda fastighetsmäklare.

Ärendet skall skrivas av från vidare handläggning.

2000-04-26:11**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om krav på ersättning, spekulantlista m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Mäklaren X har haft ett uppdrag att förmedla försäljningen av ett kedjehus med tomträtt. Mäklaren X har i en anmälan från uppdragsgivaren kritiserats för att han översänt en faktura för en värdering som enligt ett reklamblad skulle vara kostnadsfri. Mäklaren X har även bl.a. kritiserats för att han inte lämnat ut någon spekulantlista trots begäran från uppdragsgivaren. Av anmälan framgår bl.a. följande. Ett uppdragsavtal upprättades mellan anmälaren och mäklaren X för perioden den 30 maj till den 1 september 1999. I mitten av juni informerade anmälaren mäklaren X om att hon inte längre önskade sälja objektet utan ämnade bo kvar. Mäklaren X översände en faktura på 6 250 kr för utförd värdering av huset. Anmälaren vägrade att betala denna faktura och begärde en specificerad faktura. Mäklaren X översände med anledning härav en ny faktura på 3 594 kr där kostnaderna angavs beträffande annonser m.m. Någon post beträffande värdering fanns inte upptagen denna gång. Anmälaren betalade begärda 3 594 kr. I ett meddelande den 11 juli har mäklaren X förklarat att förmedlingsuppdraget upphört samma dag. I samma meddelande har han förklarat att han är berättigad till full förmedlingsprovision om försäljning kommer till stånd med av honom anvisad köpare. Mäklaren X har i ett meddelande den 19 juli, i anledning av en begäran från uppdragsgivaren, upplyst att han inte lämnade ut någon förteckning över spekulanter eftersom han inte skulle arbeta vidare med objektet.

Mäklaren X har anfört följande. Han delade ut flygblad och blev därefter kontaktad av uppdragsgivaren. Han gick igenom hur han arbetar vid försäljningar och informerade även om att fri värdering hänger samman med ett försäljningsuppdrag. Ett uppdragsavtal tecknades. I mitten av juni fick han veta att uppdragsgivaren inte önskade sälja. Han upplyste då om att han ville ha betalt för det arbete som han lagt ned. Uppdragsgivaren accepterade detta. Fakturan avseende värderingen översände han på grund av de kostnader han haft. Om förmedling skall kunna komma till stånd måste mäklaren ha tid att utföra sitt förarbete, försäljningsuppläggning m.m. Uppdragsgivaren bör inte säga upp avtalet innan mäklaren haft en rimlig chans att utföra sitt uppdrag. Om uppsägning sker med så kort varsel som i detta fall måste uppdragsgivaren ta sitt ansvar. Bryter man ett avtal måste detta regleras på något sätt. Han har aldrig sagt att det var gratis värdering endast då huset blivit sålt. Däremot har han sagt att den fria värderingen gällde vid ett försäljningsuppdrag. De var överens om två annonser, därefter skulle samråd ske ifall fler annonser skulle införas. Att någon lista över anvisade spekulanter inte överlämnades hade två orsaker. Dels var han inte efter kontakt med långgivare säker på att dessa var seriösa, dels sa uppdragsgivaren att hon ville ha namnen när huset skulle säljas.

2000-04-26:11

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Ersättningskravet

I det reklamblad som delats ut i samband med att mäklaren X fick uppdraget anges bl.a. "Om Du/Ni funderar på att sälja kontakta mig för en fri värdering." Reklambladet innehåller ingen upplysning om vilka förutsättningar som gällde för att värderingen skulle vara fri. I 21 § fastighetsmäklarlagen anges att om inte annat avtalats, skall fastighetsmäklarens ersättning beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision). Härav följer att det föreligger avtalsfrihet i fråga om mäklarens rätt till ersättning vid ett förmedlingsuppdrag. Av 11 § framgår att om mäklaren i ett konsumentförhållande vill betinga sig annan ersättning än provision måste detta dock avtalas skriftligen. Något skriftligt avtal om ersättning för värderingen har inte förelagat och mäklaren X har därför inte haft någon grund för att debitera uppdragsgivaren denna kostnad. Han har därför agerat i strid med fastighetsmäklarlagen när han fakturerat för värderingen.

I uppdragsavtalet anges att förmedlingsprovision erläggs med ett fast arvode och att om förmedling ej kommer till stånd utgår ingen kostnad för uppdragsgivaren. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar dock att för de utgifter mäklaren X haft i anledning av förmedlingsuppdraget kan han ha rätt att få ersättning i form av skadestånd, om uppdragsgivaren utan giltigt skäl sagt upp avtalet. I sin fakturering av uppdragsgivaren har mäklaren X emellertid inte klargjort grunden för sitt anspråk på ersättning. För detta måste han kritiseras.

Inkorrekt information till uppdragsgivaren angående spekulanter

Mäklaren X har upplyst uppdragsgivaren att han är berättigad till full provision om förmedling kommer till stånd med av honom anvisad köpare. Mäklaren X har dock på förfrågan från uppdragsgivaren inte lämnat något besked huruvida det funnits någon spekulant. Han har dessutom förklarat att han inte lämnade ut någon förteckning eftersom han inte skulle arbeta vidare med objektet. Vid en direkt förfrågan från Fastighetsmäklarnämnden har mäklaren X upplyst att han inte haft någon anvisad spekulant. Nämnden anser att uppdragsgivaren haft rätt att erhålla information om spekulanter i samband med att uppdraget avslutades. Mäklaren X har inte lämnat uppdragsgivaren korrekt information i detta avseende. Det strider mot god fastighetsmäklarsed.

Uppdragsavtalet

I uppdragsavtalet har angetts att uppdraget, så länge det är förenat med ensamrätt, inte får sägas upp eller avbrytas utan fastighetsmäklarens medgivande. Fastighetsmäklarnämnden får därför påpeka att klausulen kunnat ge uppdragsgivaren uppfattningen att det inte under några omständigheter gick att frånträda avtalet under ensamrättstiden.

Påföljd

Mäklaren X har i flera hänseenden agerat på ett sätt som inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

2000-04-26:12**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utfärdande av ett nytt köpebrev trots att köpet formellt redan avslutats****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X har haft i uppdrag att förmedla en fastighet i Motala. Ett köpekontrakt upprättades den 8 juli 1999. Enligt köpekontraktet fanns två köpare till fastigheten. Enligt ett köpebrev av den 12 oktober 1999 slutfördes köpet med de två köparna.

Den 14 oktober 1999 översände mäklaren X ett brev till säljarna och bifogade ett nytt köpebrev där endast en av köparna angavs. Mäklaren X anförde i brevet att köparna beslutat sig för att endast en av dem skulle stå som köpare av den aktuella fastigheten. Mäklaren X bad därför säljarna att skriva under det nya köpebrevet och se till att namnteckningarna bevitnades samt översända köpebrevet till den köpare som angavs på detta. Säljarna skrev emellertid inte under det nya köpebrevet. De förklarade i ett brev till mäklaren X att köpet avslutades den 12 oktober och att ytterligare handlingar inte erfordrades från dem.

Mäklaren X har i en anmälan från en av säljarna kritiserats för sitt agerande.

Mäklaren X har anförts följande. Efter det att köpebrev upprättats och undertecknats av parterna blev han kontaktad av köparna. De meddelade att de beslutat att endast den ene av dem skulle vara lagfaren ägare till fastigheten och att de därför önskade att ett nytt köpebrev upprättades. Eftersom banken ännu ej sökt lagfart kunde ett nytt köpebrev i och för sig upprättas varför han genom brev till säljarna framförde köparnas önskemål. Säljarna riskerade ingenting genom detta och det var upp till dem om de ville acceptera köparnas önskemål.

Mäklaren X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran skickat in en kopia av uppdragsavtalet. Ensamrättstiden har där angetts löpa från den 17 mars till den 30 juni 1999.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

En fastighetsmäklare skall enligt 19 § fastighetsmäklarlagen verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Köpet var avslutat i detta fall och köpehandlingar hade redan upprättats genom mäklaren Xs försorg. Att i detta skede uppmana säljarna att utfärda ett nytt köpebrev med annat innehåll beträffande den aktuella försäljningen, kunde ha lett till oklarhet och tvist om vem som var rätt ägare till fastigheten. Ett sådant agerande strider mot god fastighetsmäklarsed.

2000-05-24:1

Enligt 11§ fastighetsmäklarlagen får tiden för ensamrätt bestämmas till högst tre månader åt gången. Mäklaren X har i uppdragsavtalet angett längre ensamrättstid. Detta står i strid mot en lagregel som är tvingande i konsumentförhållanden.

Mäklaren X har allvarligt åsidosatt sina skyldigheter som fastighetsmäklare. För detta skall han meddelas varning.

2000-05-24:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Två personer som köpt en fastighet förmedlad av fastighetsmäklaren mäklaren X har anmält att fastighetens gatuadress, bild på byggnaden, utgångspris och försäljningspris använts av mäklaren X utan deras medgivande i reklamblad. De anser att mäklarens agerande är oetiskt. De har också uppgett att de har känt sig utlämnade.

Mäklaren X har i huvudsak uppgett följande. Hans avsikt med ett mindre utskick i området var att få en positiv respons på en lyckad försäljning genom budgivning. Han ville ha ytterligare uppdrag och informera eventuellt nya säljare om aktualitet i området. Den information som utskicket innehöll är offentlig och publiceras även i lokaltidningarna. Fastigheten hade varit utannonserad med bild i två dagstidningar.

Fastighetsmäklarnämnden har inhämtat yttrande från Fastighetsmäklarförbundet och Mäklarsamfundet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Det saknas anledning att i detta fall vidta någon särskild åtgärd i anledning av reklambladens innehåll. Fastighetsmäklarnämnden beslutar därför att avskrika ärendet från vidare handläggning.

2000-05-24:2**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om besiktningssklausul****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X hade i uppdrag att förmedla en fastighet i Norrtälje. I köpekontraktet, vid vars upprättande mäklaren X medverkade, intogs en besiktningssklausul med lydelsen: "Detta köpekontrakt gäller under förutsättning att besiktningsman eller liknande, vid besiktning utförd senast den 15 oktober 1999, ej finner allvarlig fel eller brist i fastigheten". Sedan fastigheten besiktigats gjorde köparen gällande att fastigheten var behäftad med fel. Köpet kom att gå åter.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen riktat kritik mot mäklaren X. Kritiken går ut på att besiktningssklausulen formulerats på ett sådant sätt att den inte gett någon ledning vid bedömningen av om fel som upptäcktes vid besiktningen var hävningsgrundande.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 19 § fastighetsmäklarlagen anges: "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."

Enligt Fastighetsmäklarnämnden åligger det en mäklare att klarlägga köpevillkorens innebörd och se till att båda parter har uppfattat villkoren på samma sätt. Mäklaren skall utforma villkoren i kontraktet på ett sådant sätt att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår (jfr prop. 1983/84:16 s. 41).

Den i köpekontraktet intagna besiktningssklausulen ger inte någon anvisning om vad som avses med allvarligt fel. Fastighetsmäklarnämnden finner att klausulen därmed i och för sig får anses oklart formulerad. Mäklaren X har uppgett att man vid kontraktsskrivningen diskuterade alternativa lösningar på hur besiktningssklausulen skulle utformas. Han har vidare uppgett att han beträffande den klausul som skrevs in i kontraktet förklarade för parterna att man skulle kunna komma att få söka ledning i bl.a. rättspraxis vid bedömningen av om ett av besiktningsmannen konstaterat fel var hävningsgrundande. Mot bakgrund av mäklaren Xs uppgifter finner nämnden att något annat inte kan anses utrett än att mäklaren X innan parterna enades om att införa klausulen i kontraktet gjort parterna uppmärksamma på villkorets konstruktion och att alternativa formuleringar funnits. Beträffande det sätt varpå klausulen formulerats finner nämnden dock anledning påpeka att det är viktigt att det i besiktningssklausuler anges vem av parterna som har rätt att påkalla hävning.

2000-05-24:3

Med detta påpekande kan ärendet skrivas av från vidare handläggning.

2000-05-24:3

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning

Bakgrund

Genom fastighetsmäklaren Xs förmedling försålades en fastighet i Hultsfreds kommun i Kalmar län. Köpekontraktet skrevs under av parterna den 27 februari 1998. I köpekontraktet har köparen med ett kryss i därför avsedd ruta bekräftat att hon avstått från boendekostnadskalkyl.

Köparen av fastigheten har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X för att någon boendekostnadskalkyl inte upprättats i samband med köpet och därvid bl.a. uppgett följande. Kostnadskalkylen hade haft ett enormt värde för henne därför att ingen hade bott permanent i huset på 16 år när hon köpte det. Uppvärmningen består av direktel plus vedspis i köket och öppen spis i vardagsrummet. Nätavgiften är fyra gånger dyrare än i Lund, där hon tidigare bodde. Den beräknade elåtgången var totalt felaktig eftersom säljaren under vinterhalvåret endast haft underhållsvärme. Det var omöjligt för henne att beräkna hur stor förbrukningen av ved var. Hade hon fått en någorlunda vettig kostnadskalkyl hade hon sluppit obehagliga överraskningar och hade även kunnat planera uppvärmningen på ett bra sätt.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och anfört följande. Hon har inte upprättat någon boendekostnadskalkyl i samband med köpet eftersom köparen avstod från kalkylen. Frågan om den beräknade förbrukningen av el diskuterades inte mellan henne och köparen. Köparen gav intrycket av att vara en erfaren fastighetsköpare, vilket köparen själv påpekade. Eftersom köparen dessutom har en son boende i närområdet torde hon varit medveten om kostnadsläget i Hultsfreds kommun.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren vid förmedling av en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk innan fastigheten överläts tillhandhålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader.

Lagens krav på en boendekostnadskalkyl i konsumentförhållanden utgör ett skydd för köparen i syfte att förhindra att denne åtar sig boendekostnader som han inte förmår bära. I detta fall har kostnaderna blivit större än köparen räknat med. Det åligger mäklaren att upprätta en kalkyl såvida inte köparen avstår från en sådan. Eftersom mäklaren vid avstående från kalkyl har att styrka att så skett, bör mäklaren se till att köparens avstående görs skriftligt. En form av skriftligt avstående kan anses

föreligga i detta fall. Avståendet bör emellertid enligt nämndens uppfattning göras i ett separat upprättat dokument och inte i ett köpekontrakt. Ett köpekontrakt bör endast innehålla vad som avtalats mellan säljaren och köparen. Nämnden vill i sammanhanget framhålla vikten av att köparen ges möjlighet att ta ställning till ett eventuellt avstående från kalkyl på ett tidigare stadium än vid tecknande av köpekontraktet, även om den skriftliga bekräftelsen på ett avstående inte sker förrän i samband med köpekontraktet. Med dessa påpekanden finner nämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

2000-05-24:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklare iakttagit god fastighetsmäklarsed när denne förmedlat uppdragsgivarens objekt till person som bedriver handel med fastigheter m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X fick den 2 december 1998 i uppdrag att förmedla en fastighet på Tjörn. Fastigheten såldes enligt köpekontrakt den 4 januari 1999 för 700 000 kr. I köpekontraktet har angivits följande "Säljaren är upplyst om att köparen arbetar med köp och försäljning av fastigheter och har för avsikt att vidareförsälja denna fastighet." Köparen sålde därefter fastigheten enligt köpekontrakt den 18 april 1999 för 900 000 kr.

Säljaren har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden framfört kritik mot mäklaren X. Säljaren har, som det får förstås, gjort gällande att mäklaren X medverkat till att fastigheten såldes till ett lägre pris än vad som var normalt på marknaden samt att mäklaren Xs agerande vid försäljningen av fastigheten var planerat och skedde i vinningssyfte även för honom själv genom erhållandet av dubbla provisioner för samma objekt på kort tid. I sin anmälan har säljaren uppgett att mäklaren X och andra mäklare anställda vid mäklaren Xs mäklarföretag förmedlat flera fastigheter till den aktuella köparen samt åtagit sig uppdrag för dennes räkning. Säljaren har ifrågasatt om mäklaren Xs agerande skett med bibehållande av mäklarens roll som opartisk mellanman.

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

Han uppskattade fastighetens marknadsvärde till 700 000 kr +/- 50 000 kr och kom överens med uppdragsgivaren om att lämpligt utgångspris var 725 000 kr. Han vidtog sedvanliga förmedlingsåtgärder och fastigheten visades för flera spekulanter. De flesta tyckte att priset var för högt varför köparen kvarstod som ende intressent med ett bud på 700 000 kr. Mäklaren X rekommenderade säljaren att anta budet med villkor om fullständig friskrivning för fel och brister i fastigheten. Detta mot bakgrund av rådande marknadsläge samt brister i fastighetens skick. Han hade vid flera tillfällen klargjort för säljaren att köparen handlar med fastigheter och dessutom

2000-06-21:1

informerat honom om att köparens syfte med förvärvet var att sälja fastigheten vidare, vilket även fördes in i köpekontraktet.

Fastigheten visades för nya spekulanter den 1 och 10 april 1999. Vid denna tidpunkt hade det borrats och anlagts en ny brunn men övriga renoveringsarbeten var ännu inte färdigställda. Trots detta ville spekulanterna förvärva fastigheten och köpekontrakt tecknades den 18 april 1999.

Mäklaren X har uppgett att köparen förvärvat ett antal fastigheter som förmedlats av honom och andra mäklare verksamma vid mäklarföretaget, som har en stark marknadsledande position på orten. Mot bakgrund av att företaget förmedlar ett stort antal fastigheter föreligger inga regelbundna kontakter dem emellan på det sätt säljaren gjort gällande.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Utredningen ger inte belägg för att mäklaren X skulle ha tagit ovidkommande hänsyn då han utförde förmedlingsuppdraget eller att han i övrigt skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2000-06-21:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om en fastighetsmäklare bedriver verksamhet som kan rubba förtroendet för honom som mäklare

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden, som avslår framställningen om muntlig förhandling och om bordläggning, meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har en anmälare ifrågasatt om det är förenligt med fastighetsmäklarlagen att blanda mäklarverksamhet med försäljning av nyproduktion av villor. Till anmälan har fogats två annonser.

Mäklaren X har anfört bl.a. följande. Han är ägare till mäklarföretaget. I bolaget arbetar han uteslutande som fastighetsmäklare. Bolaget säljer också villor för en hustillverkare. Denna uppgift handhas av en anställd på företaget som har samtliga kontakter med kunderna och hustillverkaren. Den anställde är inte registrerad som fastighetsmäklare. Ingen av hans kunder har känt något rubbat förtroende för honom.

Av uppgifter i Patent- och registreringsverkets bolagsregister framgår att mäklaren X är styrelseledamot och firmatecknare för mäklarföretaget A. Vidare framgår att bolagets verksamhet är att bedriva försäljning av monteringsfärdiga hus, fastighetsförmedling samt därmed förenlig verksamhet.

Mäklaren X har begärt muntlig förhandling för att bereda honom och den anställde vid företaget möjlighet att redogöra för verksamheten i bolaget.

Mäklaren X har även begärt att Fastighetsmäklarnämnden skall bordlägga ärendet i avvaktan på ett klargörande från regeringen med anledning av att nämnden den 26 januari 2000 beslutat att till regeringen överlämna en skrivelse angående frågan om förtroenderubbande verksamhet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Det faktum att Fastighetsmäklarnämnden tillskrivit regeringen angående en bestämmelse i fastighetsmäklarlagen innebär inte att den reglering som nu gäller inte skall tillämpas. Mäklaren Xs agerande skall således bedömas utifrån nu gällande reglering. Något skäl att avvakta regeringens ställningstagande finns därför inte. Mäklaren Xs begäran härom kan därför inte bifallas.

I 14 § fastighetsmäklarlagen andra stycket anges att en mäklare inte får ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare. I förarbetena (prop. 1994/95:14 s. 54) anges som ett exempel på detta en mäklare som samtidigt är agent eller försäljare för en typhustillverkare. I tidigare meddelade beslut har nämnden uttalat att en registrerad fastighetsmäklare vid sidan av sin yrkesmässiga förmedling av fastigheter i princip inte kan sälja också husbyggnadssatser, utan att därigenom bryta mot förbudet i 14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen.

Mäklaren X är ägare till ett företag som bedriver fastighetsförmedling och som säljer hus från en typhustillverkare. Fastighetsmäklarnämnden har ingen anledning att betvivla mäklaren Xs uppgift om att han själv uteslutande arbetar som fastighetsmäklare och att det är en anställd som har samtliga kontakter vad gäller hustillverkare och deras kunder. Som ägare och styrelseledamot, tillika firmatecknare har mäklaren X dock ett sådant inflytande över företaget att han därigenom måste anses också bedriva även den verksamhet som innefattar husförsäljning oaktat själva det arbetet utförs av en anställd.

Företagets olika verksamhetsgrenar har marknadsförts i gemensamma annonser (se bilagorna 1 och 2). Annonserna framställer inte verksamheterna som åtskilda. Tvärtom ger de ett intryck av att mäklaren X kan bistå såväl vid fastighetsförmedling som vid avtal om nyproduktion. Företagets verksamhetsgrenar framstår således som tätt sammanlänkade.

2000-06-21:2

Mäklaren Xs inflytande i företaget och hans engagemang så som det kommit till uttryck bl.a. i annonserna innebär att han ägnar sig åt sådan verksamhet som enligt lagstiftarens mening är ägnad att rubba förtroendet för honom som fastighetsmäklare. Därigenom har han brutit mot förbudet i 14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen. Detta oaktat att det inte framkommit något som visat att han i samband med fastighetsförmedling agerat som husagent eller låtit sin koppling till en husfabrikant påverka honom.

Mäklaren X har brutit mot en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. För detta kan han inte undgå varning.

En ledamot är skiljaktig och anför följande.

Ett beslut från Fastighetsmäklarnämnden berör alltid fastighetsmäklaren personligen. Det är i ärendet inte visat att fastighetsmäklaren själv i sitt förmedlingsarbete i något fall försatt sig i en sådan situation, att han haft att tillgodose även andra intressen än uppdragsgivarens och dennes motpart. Inte heller är det visat att fastighetsmäklaren för en husfabrikants räkning sålt eller förmedlat några husbyggnadssatser. Enbart det förhållandet att han eventuellt har haft möjlighet att bryta mot god fastighetsmäklarsed skall inte läggas honom till last.

Fastighetsmäklarnämnden har vidare, enligt min mening, felaktigt avvisat fastighetsmäklarens begäran om bordläggning av ärendet. Nämnden överlämnade den 26 januari i år en skrivelse som berör ärendet till regeringen. Trähusfabrikanterna och mäklarorganisationerna hade i ett gemensamt PM begärt en översyn av lagen beträffande mäklarens möjlighet att vid sidan av förmedlingsverksamheten ägna sig åt annan verksamhet. Nämnden uttalade att det med de argument som framförts i branschens skrivelse fanns anledning att ta upp denna fråga till förnyat övervägande från lagstiftarens sida. Nämndens agerande kan inte ses som annat än en signal att man förutser en sådan lagändring. Då bör en begäran om bordläggning beviljas.

2000-06-21:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); anmälan om förvärv av fastighet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklaren X har anmält att han som delägare i mäklarföretaget A förvärvat två fastigheter. Mäklaren X har haft i uppdrag att förmedla en av fastigheterna. Bolaget har sammantaget förvärvat nio fastigheter varför fråga har uppkommit om handel med fastigheter har förelegat.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte bedriva handel med fastigheter. Mäklaren får inte heller ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare. I lagen har inte närmare definierats vad som innefattas i begreppet handel. Av lagens förarbeten framgår dock att förbudet mot handel med egna fastigheter tar sikte på en situation där mäklaren uppträder som säljare (prop.1994/95:14 s.53 och 79 samt 1994/95 LU33 s.16). Fastighetsmäklarnämnden konstaterar även att inom fastighetsbranschen måste såväl försäljning som köp äga rum för att det skall anses vara fastighetshandel. Nämnden finner därför att mäklaren Xs köp av de olika fastigheterna inte är att betrakta som handel, eftersom det inte föreligger någon försäljning från hans sida.

Då inte heller vad som framkommit i ärendet i övrigt ger anledning till någon särskild åtgärd, skall ärendet avskrivas från vidare handläggning.

2000-06-21:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares agerande vid budgivning samt om utlämnande av nycklar till spekulant

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren mäklaren X hade 1999 i uppdrag att förmedla försäljningen av en bostadsrättslägenhet på Norr Mälarstrand i Stockholm.

En spekulant på lägenheten har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklaren Xs agerande i samband med förmedlingsuppdraget. Kritiken går

bl.a. ut på att mäklaren X underlåtit att till säljaren vidarebefordra ett meddelande från spekulanten och dennes maka om att de var villiga att gå över befintliga bud. Säljaren av lägenheten har riktat kritik mot mäklaren X i samma avseende samt även mot att mäklaren X lånat ut nycklar till lägenheten till anmälaren och dennes maka.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken.

Med anledning av att uppgift lämnats i anmälan om att meddelanden i samband med budgivningen även framförts till fastighetsmäklaren mäklaren Y, har granskning skett av mäklaren Ys agerande i denna del. Mäklaren Y har bestritt att han åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

2000-06-21:4

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14 s. 46) anges bl.a. följande. I enlighet med god fastighetsmäklarsed åligger det mäklaren att till uppdragsgivaren redovisa alla spekulanter som visat intresse för att förvärva det aktuella objektet. Åliggandet är fullgjort först sedan mäklaren till säljaren har framfört de meddelanden och bud som spekulanterna önskar.

Om någon lämnar namnuppgift och klargör en konkret vilja att gå vidare, kanske genom att förklara sig vilja tänka över saken, är han normalt att anse som spekulant.

Motstridiga uppgifter har i ärendet lämnats beträffande vilka meddelanden som framförts till mäklaren X i samband med budgivningen. Några entydiga uppgifter som ger anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida har inte framkommit.

Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening skall en mäklare inhämta säljarens samtycke innan han låter en spekulant besöka ett förmedlingsobjekt på egen hand. I ärendet är utrett att mäklaren X lämnat ut nycklar till lägenheten till spekulanten och dennes maka utan att säljaren lämnat sitt medgivande till detta. Mäklaren X har därigenom åsidosatt sina skyldigheter som fastighetsmäklare. Med beaktande av omständigheterna, bl.a. har mäklaren X förklarat att han innan han lånade ut nycklarna hade visat lägenheten för spekulantens hustru och vid detta tillfälle skaffat sig en bild av henne som en ansvarsfull person, kan förseelsen betraktas som ringa. Ärendet skall därmed såvitt avser mäklaren X skrivas av från vidare handläggning.

Några omständigheter som ger belägg för att mäklaren Y åsidosatt sina skyldigheter som fastighetsmäklare har inte framkommit. Ärendet skall därför även såvitt avser honom skrivas av från vidare handläggning.

2000-06-21:4

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X hade i september 1998 i uppdrag att förmedla försäljning av en tomträtt i Bromma. Köparna har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden anmärkt på att hon i sin annonsering på bl.a. Internet angav en ungefärlig driftskostnad som kraftigt understeg den verkliga driftskostnad som de efter köpet har haft för sitt boende.

Köparna har i huvudsak uppgett följande. Enligt den information de erhöll från mäklaren X skulle den totala driftskostnaden uppgå till cirka 30 000 kronor per år. Uppgiften lämnades på en informationssida i Bovision. Detta var den enda information de fick om driftskostnaden. Efter mer än ett halvårs boende har de uppskattat kostnaden till 45 000 kronor per år. Någon sådan objektsbeskrivning som fastighetsmäklaren enligt fastighetsmäklarlagen är skyldig att tillhandahålla fick de inte före köpet. De trodde att den information de fått om fastigheten via Bovisions hemsida var den information som avsågs, när de skriftligen bekräftade att de erhållit objektsbeskrivning. Först efter affärens genomförande fick de den riktiga objektsbeskrivningen, men även i den angavs driftskostnaden till cirka 30 000 kr.

Mäklaren X har sammanfattningsvis uppgett följande. Hon har inte brustit i sina åligganden eller åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Vid visningen överlämnades en objektsbeskrivning även till anmälarna. Hon erbjöd sig att upprätta en personlig boendekostnadskalkyl åt dem, men anmälarna avböjde att få en sådan. Avståndet gjordes skriftligen. I beskrivningarna av objektet angav hon cirka 30 000 kr/år som driftskostnad. Säljaren hade bara bott i fastigheten i cirka tio månader och hade inte någon exakt kunskap om driftskostnaden. Säljaren framhöll dock att man hade valt att ha en ovanligt hög inomhustemperatur och att man regelbundet använde bastun och motorvärmare för två bilar. Vid kontroll med elleverantören har det kunnat konstateras att köparnas årskostnad för elförbrukning, inklusive den fasta avgiften, kan beräknas till cirka 26 500 kr. Köparnas årliga vattenförbrukning uppgår, med utgångspunkt från en avläsning i november 1999, till 2 475 kronor. Enligt försäkringsbolaget uppgår försäkringspremien för bostadshuset till 1 213 kronor per år. Sammantaget uppgår den faktiska driftskostnaden till 31 523 kronor.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 18 § första stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Anmälarna har uppgett att de före köpet inte fick någon sådan objektsbeskrivning som lagen föreskriver. Mäklaren X har uppgett att hon tillhandhållit köparna beskrivningen. Hennes uppgift får - trots köparnas invändning - anses styrkt av att köparna i en informationsbilaga till köpekontraktet bekräftat att de erhållit en objektsbeskrivning.

Den driftskostnad som angetts av mäklaren X kan, med beaktande av de uppgifter som framkommit, inte anses uppskattad på ett vårdlöst sätt. Fastighetsmäklarnämnden finner att utredningen inte ger belägg för att mäklaren X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.

2000-08-09:1

2000-08-09:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade den 6 juli 1999 från Kronofogdemyndigheten i Västerås uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder om 6 906 kr i allmänna mål och 146 379 kr i enskilda mål. Vid förnyad kontroll den 18 juli 2000 uppgick skulderna till 4 145 kronor i allmänna mål och 66 049 kronor i enskilda mål.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Fastighetsmäklarnämnden finner att de uppgifter som kronofogdemyndigheten har lämnat om mäklaren Xs skuldsättning kan ge anledning till tvekan om hans lämplighet för yrket. Nämnden har stannat för att inte nu vidta någon åtgärd mot honom men kommer, genom kontakt med kronofogdemyndigheten, att följa utvecklingen av hans skuldsättning. Med detta påpekande finner nämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

2000-09-06:1**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om realisationsvinstberäkning.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har fastighetsmäklaren X kritiserats. Kritiken går i huvudsak ut på att han i samband med ett förmedlingsuppdrag felaktigt räknat ut den skatt som skulle erläggas med anledning av fastighetsförsäljningen. Anmälaren har vidare begärt att mäklaren X förpliktas ersätta honom för den högre skatten.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och bland annat anfört följande. Vad gäller realisationsvinstberäkningen ringde säljaren efter att tillträde till fastigheten skett och bad honom göra en skatteberäkning. Avslutet var alltså inte beroende av hur mycket skatt säljaren skulle betala utan endast en tjänst han gjorde säljaren. Han uppgav för säljaren att han inte ansvarade för realisationsvinstberäkningen gentemot skattemyndigheten. Han beklagar djupt det inträffade men minns inte vad som blev fel. Förseelsen inträffade under år 1995.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

I en fastighetsmäklares grundläggande utbildning ingår skatterätt. Beräkning av skattepliktig realisationsvinst är något som mäklaren ofta hjälper säljaren med. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. I den mån en mäklare åtar sig att göra en reavinstberäkning har säljaren rätt att förvänta sig att mäklaren tillämpar gällande regelverk rätt.

Köpekontraktet för den aktuella fastigheten skrevs den 24 februari 1995. Realisationsvinstberäkningen gjordes den 11 juli 1995. Enligt informationsskrift från Riksskatteverket 379 utgåva 6 beräknades realisationsvinsten antingen enligt *huvudregeln* eller då gällande *övergångsbestämmelser*.

Mäklaren X har blandat ihop huvudregeln med övergångsbestämmelserna och därmed för säljaren redovisat ett felaktigt uträknat skattebelopp. För detta måste han kritiseras. Med hänsyn till den tid som förflutit kan ärendet med de påpekanden som gjorts skrivas av från vidare handläggning.

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra tvister om ersättning eller skadeståndsanspråk. Det är en sak för allmän domstol.

2000-09-06:2

2000-09-06:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har inhämtat uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning från Kronofogdemyndigheten i Stockholm. Det har därvid framkommit att mäklaren X varit restförd under åren 1997 – 2000 med varierande belopp. Hon har vidare varit ledamot/suppleant i tre aktiebolag som avslutats med konkurs utan överskott. Myndigheten uppgav den 5 maj 2000 att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 33 930 kronor. Vid förnyad kontroll var mäklaren X den 28 juni 2000 inte längre restförd för några skulder.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Fastighetsmäklarnämnden finner att de uppgifter som kronofogdemyndigheten har lämnat om mäklaren Xs skuldsättning kan ge anledning till tvekan om hennes lämplighet för yrket. Nämnden har stannat för att inte nu vidta någon åtgärd mot henne men kommer att genom kontakt med kronofogdemyndigheten kontrollera hennes situation i fråga om skuldsättning. Med detta påpekande finner nämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

2000-09-06:3**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares redbarhet.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade från Kronofogdemyndigheten i Stockholm den 16 juni 2000 uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 635 140 kr. Vid förnyad kontroll den 4 september 2000 uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 644 105 kr.

Mäklaren X har åren 1999 och 2000 erlagt den årliga registreringsavgiften för mäklare efter den tidpunkt årsavgiften skulle erläggas och först efter särskild påminnelse.

Mäklaren X har beretts tillfälle att yttra sig men har inte hört av sig.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Fastighetsmäklarnämnden finner att de uppgifter som kronofogdemyndigheten har lämnat om mäklaren Xs restförda skulder och att hennes försumlighet att i rätt tid erlägga den för registrerade fastighetsmäklare obligatoriska årsavgiften, visar att hon inte är lämplig som fastighetsmäklare. Hennes registrering skall därför återkallas.

2000-09-06:4

2000-09-06:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppdragsavtal, skatterådgivning m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X förmedlade i oktober 1998 försäljningen av en lägenhet med bostadsrätt i Stockholm. En av säljarna har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklaren Xs agerande och uppgett bl.a. följande. Mäklaren X marknadsförde bostaden utan något skriftligt uppdragsavtal. De frågade honom om skattekonsekvenserna av en försäljning och han upprättade två preliminära reavinstberäkningar samt erbjöd sig att hjälpa till med deklARATIONERNA. Mäklaren X vidarebefordrade beräkningsunderlaget till en advokat utan att meddela dem. Han återkom med uppgift om hur mycket de skulle betala i skatt. De krävs nu på ytterligare 322 593 kr då skattemyndigheten påfört dem en högre skatt än vad mäklaren Xs beräkningar utvisade.

Mäklaren X har uppgett att han förmedlat försäljningen av bostadsrättslägenheten men att han inte upprättat något skriftligt uppdragsavtal. Mäklaren X har vidare anfört följande. Inför försäljningen gjorde han två stycken preliminära reavinstberäkningar. För detta ändamål använde han ett dataprogram från Svensk FastighetsData. Enligt de preliminära reavinstberäkningarna skulle lägenheten ha anskaffats den 12 december 1997 och avyttrats den 27 oktober 1998. Lägenheten har alltså förvärvats och avyttrats olika år. Uppgiften om anskaffningsdatum hade han fått från en av säljarna. Av den ekonomiska planen framgick att upplåtelsen av lägenheterna beräknades ske under december 1997 och att tillträde då redan skett. Skattemyndigheten kom sommaren 1999 med sitt första beslut om att man ansåg att förhållandet den 31 december året före beskattningsåret skulle vara utgångspunkten. Var inte föreningen bildad och aktiv detta datum skulle bostadsrättsföreningen inte anses som en äkta förening vilket i sin tur gav en dubbelt så hög beskattning. Detta nya synsätt av skattemyndigheten kunde ingen fastighetsmäklare känna till. Skatterättsnämnden har i ett förhandsbesked i maj 2000 ändrat på skattemyndighetens synsätt vad avser tidpunkten för när en förening är äkta respektive oäkta. Skatten för säljarna kommer därför att sänkas till hälften.

Mäklaren X har vidare uppgett att säljarna var väl medvetna om att han skulle lämna deklaraTIONSUNDERLAGET vidare.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Skriftligt uppdragsavtal

Det är i ärendet ostridigt att något skriftligt uppdragsavtal inte upprättats mellan säljarna och mäklaren X. Han har därmed inte följt den i 11 § fastighetsmäklarlagen

stadgade skyldigheten att upprätta ett skriftligt uppdragsavtal. För detta skall han meddelas varning.

Skatterådgivning

Fastighetsmäklarlagen uttrycker ingen skyldighet för mäklare att lämna råd av skatterättslig art. Av god fastighetsmäklarsed följer dock att den fastighetsmäklare som lämnar rådgivning i skatterättsliga frågor är ansvarig för att rådgivningen är vederhäftig. Av vad som framkommit i ärendet finner Fastighetsmäklarnämnden inte belägg för att mäklaren X lämnat en skatterättslig rådgivning som stått i strid med god fastighetsmäklarsed.

Övrigt

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

2000-09-06:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares skyldighet att förklara innebörden av en friskrivningsklausul i köpekontrakt m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X har förmedlat en försäljning av en jordbruksfastighet. Köparen har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X för att denne inte informerat honom om innebörden av en friskrivningsklausul och därvid bl.a. uppgivit att mäklaren X inte var närvarande när parterna undertecknade köpekontraktet.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Utredningen i ärendet ger inte belägg för att mäklaren X skulle ha brustit i sin upplysningsplikt. Ärendet aktualiserar dock frågan om det åligger mäklaren att närvara vid kontraktskrivningen. Omsorgsplikten innebär att mäklaren skall bistå säljare och köpare med de råd och upplysningar de kan behöva för att komma överens i olika frågor. I princip bör mäklaren därför vara närvarande vid kontraktskrivningen. Kravet på mäklares närvaro måste dock alltid bedömas efter förhållandena i det enskilda fallet. Härvid skall man utgå från säljarens och köparens behov och hänsyn kan inte tas till omständigheter hänförliga till mäklaren. Med detta påpekande anser nämnden att ärendet kan avskrivas.

2000-09-06:6

2000-09-06:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformning av uppdragsavtal samt uppgift om pantsättning i objektsbeskrivning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X och mäklaren Y varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X har i en anmälan kritiserats för sitt agerande i samband med förmedlingen av en bostadsrätt. Kritiken går bl.a. ut på att det i objektsbeskrivningen felaktigt angetts att bostadsrätten varit pantsatt.

I ärendet har presenterats ett uppdragsavtal där fastighetsmäklarna Y och X anges ha fått ett förmedlingsuppdrag och att uppdraget är förenat med ensamrätt.

Mäklaren X har anfört bl.a. följande. Han har varit den ansvarige mäklaren tillsammans med mäklaren Y som är hans kollega. I det aktuella fallet var mäklaren Y den mäklare som tog in uppdraget. Vid intag av en bostadsrätt ställs alltid frågan om det finns något lån. I detta fall besvarades frågan med ett ja. Normalt är då även bostadsrätten pantförskriven för lånet. I objektsbeskrivningen som lämnades till säljaren för godkännande fanns en tydlig uppgift om att bostadsrätten var pantsatt. Då objektbeskrivningen kom i retur, med handskrivna tillägg och underskrift av säljaren, fanns ingen kommentar angående uppgiften om pantsättningen. Felet uppdagades då han tog kontakt med säljarens bank och fick veta att bostadsrätten inte låg som säkerhet för lånet.

Mäklaren Y har anfört bl.a. följande. Säljaren har lämnat förmedlingsuppdraget till henne och mäklaren X och därmed godkänt att båda skulle handlägga uppdraget. Mäklaren X genomförde försäljningen och tillträdet av lägenheten. Säljaren har skriftligt godkänt objektsbeskrivningen där det anges att lägenheten var pantsatt.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppdragsavtalet

Det uppdragsavtal som företetts i ärendet ger Fastighetsmäklarnämnden anledning till följande påpekande.

I 11 § fastighetsmäklarlagen stadgas bl.a. att ett uppdragsavtal skall upprättas skriftligen. Det sägs vidare i förarbetena (prop. 1994/95:14 s. 74) att det ligger i sakens natur att både mäklaren och uppdragsgivaren skall underteckna avtalet. I det aktuella uppdragsavtalet har mäklaren Y och mäklaren X båda angetts som mäklare och uppdragstagare. Endast mäklaren Y har undertecknat avtalet. Hon har emellertid uppgett att de bägge erhållit förmedlingsuppdraget av säljaren. Mäklaren X har för sin del uppgett sig ha varit ansvarig mäklare och agerat i den egenskapen. Någon underskrift av mäklaren X finns dock inte på avtalet. För detta måste han kritiseras.

Ett förmedlingsuppdrag är ett personligt uppdrag och kan inte delas av flera. Till följd härav bör uppdragsavtalet endast ange en fastighetsmäklare. På så sätt klargörs vem av flera på en mäklarfirma verksamma mäklare som ansvarar för att uppdraget utförs med iakttagande av god fastighetsmäklarsed. Det är inte korrekt att för två eller fler fastighetsmäklare upprätta ett uppdragsavtal med ensamrätt, eftersom det då inte längre är fråga om ensamrätt. Att utforma uppdrag som ges till flera mäklare som ensamrättsavtal vilseleder uppdragsgivaren om vad som faktiskt gäller. Om en uppdragsgivare önskar lämna ett uppdrag till fler än en mäklare kan detta endast ske genom att uppdragen ges utan ensamrätt. I så fall bör separat uppdragsavtal för respektive mäklare upprättas.

Uppgiften om pantsättningen

I objektsbeskrivningen har angetts att bostadsrätten är pantsatt fastän så inte var fallet. Av 17 och 18 §§ i fastighetsmäklarlagen framgår att fastighetsmäklaren skall kontrollera uppgifter om pantsättning och ange detta i objektsbeskrivningen. En mäklare skall således inte endast godta en säljares uppgifter om pantsättning. Mäklaren kan inte heller undandra sig detta ansvar genom att låta säljaren ta del av objektsbeskrivningen och godkänna densamma.

Mäklaren Y och mäklaren X har var och en för sig ett ansvar för objektsbeskrivningen, eftersom de båda haft ett förmedlingsuppdrag beträffande bostadsrätten. Genom att lämna den felaktiga uppgiften om pantsättningen har de åsidosatt en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen och kan därför inte undgå varning.

2000-09-06:7

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet i den del det rör mäklaren Y.

Bakgrund

Fastighetsmäklarna X och Y har i en anmälan kritiserats bl.a. för ett krav på ersättning.

Mäklaren Y som är verksam vid mäklarföretaget A har anfört följande. För några år sedan samarbetade företaget med en mäklare som hade anmälares fastighet till försäljning. Några år senare kontaktade anmälnarna honom och ville ta upp huset till försäljning mot Tyskland igen. Då bestämdes att företagets nya kontakt mäklaren X skulle kontakta anmälnaren.

Mäklaren X har i huvudsak anfört följande. Han kontaktades om att anmälnaren hade en fastighet som hon önskade sälja på den tyska marknaden. Det noterades på förmedlingsuppdraget att säljaren hade flera andra mäklare samtidigt för att inga miss

2000-09-06:7

förstånd skulle uppstå. Anmälaren har därefter beslutat sig för att säga upp avtalet, eftersom hon inte längre ville sälja till tyskar. Anmälaren erbjöd honom 1000 kr om han tog tillbaka förmedlingsuppdraget. Vad beträffar fakturan har denna sänts till anmälaren på grund av brutet förmedlingsuppdrag.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Med fastighetsmäklare avses enligt fastighetsmäklarlagen en fysisk person som yrkesmässigt förmedlar bl.a. fastigheter. I förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14 s. 45) sägs bl.a. att eftersom en juridisk person inte kan åta sig ett förmedlingsuppdrag fordras det att en mäklare personligen åtar sig uppdraget. Ett förmedlingsuppdrag är således ett personligt uppdrag för mäklaren. I 11 § fastighetsmäklarlagen stadgas att ett uppdragsavtal skall upprättas skriftligen. Det sägs vidare i förarbetena (prop. 1994/95:14 s. 74) att det ligger i sakens natur att både mäklaren och uppdragsgivaren skall underteckna avtalet. Från konsumentsynpunkt är det av stor vikt att en uppdragsgivare får klart för sig vilken mäklare som ansvarar för ett uppdrag (prop. 1994/95 s. 38). På det uppdragsavtal som presenterats i ärendet anges Mäklar-företaget. Avtalet har inte undertecknats av mäklaren X och det anges inte heller att han är den mäklare som ansvarar för uppdraget. Mäklaren X har dock bekräftat att det var han som hade uppdraget.

Uppdragsavtalet uppfyller inte kraven enligt 11 § fastighetsmäklarlagen eftersom det inte undertecknats av den för uppdraget ansvarige fastighetsmäklaren. Det kan inte heller på annat sätt av uppdragsavtalet utläsas vem som varit den ansvarige mäklaren. Av anmälan framgår att anmälaren haft svårigheter att förstå vem som haft mäklaruppdraget. Det kan inte anses godtagbart att utforma ett uppdragsavtal på sådant sätt att det inte tydligt går att utläsa vem som är den ansvarige mäklaren. Eftersom denne måste vara en fysisk person skall namnet på mäklaren anges i uppdragsavtalet. Genom att inte ange sitt namn och underteckna uppdragsavtalet har mäklaren X allvarligt brutit i sina skyldigheter som fastighetsmäklare.

Även i andra avseenden strider utformningen och innehållet i uppdragsavtalet mot de krav som kan ställas utifrån god fastighetsmäklarsed. I avtalet har angetts "Förmedlingsuppdraget är delat med fler mäklare". Det är således ett avtal utan ensamrätt. Mäklaren X har dock enligt avtalet förbehållit sig rätten till en ersättning om 2 500 kr plus moms om fastigheten skulle säljas utan förmedling av mäklare hos mäklar-företaget inom fyra månader eller om uppdraget återkallas inom samma tid. I avtalet har även angetts att mäklar-företaget B kräver ensamrätt på av dem anvisad köpare. Dessa villkor skapar inte bara oklarhet om vem som innehar förmedlingsuppdraget utan även oklarhet om huruvida det föreligger ett ensamrättsavtal. Villkoren är därigenom vilseledande beträffande uppdragets innebörd.

I konsumentförhållanden skall mäklarens ersättning alltid anges inklusive moms. Nämnden har i ett tidigare ärende mot mäklaren X i ett beslut den 18 november 1998, konstaterat att han inte inkluderat moms i priset för sin mäklartjänst. Mäklaren X uppgav i det ärendet att han inte längre angav priset annat än med moms inkluderad. Det nu aktuella avtalet är daterat 30 mars 1999. Mäklaren X hade således inte då anpassat sig till de krav som han vid den tidpunkten var väl medveten om. Även detta måste läggas mäklaren X till last.

Påföljd

Vad som sammantaget ligger mäklaren X till last är av så allvarligt slag att han inte kan undgå varning.

Övrigt

Vad som kommit fram i ärendet ger inte belägg för att mäklaren Y skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning beträffande mäklaren Y.

2000-09-06:8**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares agerande vid förmedling av bostadsrätt som varit pantsatt****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

I en anmälan har köparen av en bostadsrätt kritiserat fastighetsmäklaren X för att hon i objektsbeskrivningen uppgett att bostadsrätten inte var pantsatt fastän så var fallet. Av anmälares uppgifter framgår bl.a. följande. En lägenhet utbjöds till försäljning i slutet av september 1999 bl.a. via en hemsida på Internet. Den 3 oktober arrangerades en visning av lägenheten. I den marknadsföring som föregick försäljningen angavs att lägenheten inte var pantsatt. Kontrakt skrevs den 7 oktober på mäklaren Xs kontor. Kort därefter erhöll anmälares ett brev från bostadsrättsföreningen där föreningen uppgav att bostadsrätten var pantsatt samt att en pant togs ut i början av år 1999 och en andra pant i slutet av september 1999, dvs. då lägenheten redan lämnats till försäljning. Enligt anmälares tyckte man från bostadsrättsföreningens sida att det var konstigt att mäklaren förbisett uppgiften om pantförskrivning eftersom denna uppgift i ett tidigt skede tillställts mäklaren via en s.k. mäklarbild. Anmälares meddelade mäklaren att hon inte under några omständigheter tänkte erlægga någon köpeskilling förrän lånen var lösta. Dagen därpå ringde säljaren upp henne och intygade att lånen var lösta samt förklarade att det var banken som inte återkallat pantförskrivningen. Anmälares fick muntligt besked från ena kreditgivaren att det lån som upptogs i september lösts några dagar senare. Anmälares tog på grund härav kontakt med mäklaren X. Vid samtalet påpekade anmälares att det var anmärkningsvärt att lägenheten uppgetts vara utan belastningar då den utbjöds till försäljning när det uppenbarligen fanns lån som belastade den, samt att dessa uttagits i princip samtidigt som lägenheten visades. Mäklaren X hade enligt anmälares uppenbarligen inte kontrollerat hur det förhöll sig med panterna utan förlitat sig på säljarens uppgifter. Mäklaren X ordnade i enlighet med anmälares önskan en skriftlig försäkran från den ene kreditgivaren om att det ifrågavarande lånet var löst. Samtidigt fick anmälares meddelande om att det tyvärr visat sig att det andra lånet inte var löst och att tid beställts hos kreditgivaren för att lösa lånet samma dag som full köpeskilling skulle erläggas. Anmälares kontaktade återigen bostadsrättsföreningen för att försäkra sig om att inga fler obehagliga överraskningar var att vänta.

2000-09-06:9

Anmälaren har uppgett att hon lade ned mycket tid på att kontrollera det som mäklaren enligt lag är ålagd att göra.

Mäklaren X har anfört följande. I objektsbeskrivningen står det att lägenheten var obelånad. Denna uppgift kom från säljaren. Hon hade av föreningen fått reda på att lägenheten var pantsatt, men säljaren uppgav ändå att lånen var lösta. Det är inte ovanligt att pantsättningen ligger kvar en tid efter det att lånen lösts. Hon utgick från att säljaren faktiskt hade löst lånen. För att gardera köparen mot en eventuell pantsättning bad hon säljaren att ta fram lösenkvitto, vilket säljaren lovade. Dessutom, som ytterligare säkerhet för köparen står det i överlåtelseavtalet § 8 att "Säljaren garanterar att bostadsrätten på tillträdesdagen inte är pantsatt.". Orsaken till att hon bad säljaren att kontakta köparen var att säljaren var av den uppfattningen att pantsättningen var borttagen. Anmälares oro över pantsättningen är långt överdriven. Något tillträde skulle inte kunna ske om det fanns någon pantsättning kvar. Även HSB:s rutiner gör att överlåtelse inte kan ske förrän eventuella lån lösts eller övertagits. Hon skulle givetvis ha kontrollerat att lånen var lösta före tillträdet även om anmälaren inte hade agerat.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Av 17 och 18 §§ i fastighetsmäklarlagen framgår att fastighetsmäklaren skall kontrollera uppgifter om pantsättning och ange detta i objektsbeskrivningen. En mäklare skall således inte endast godta en säljares uppgifter om pantsättning. Att HSB skulle kunna komma att upptäcka felet i samband med registreringen av överlåtelsen medför inte att mäklaren X kan undgå kritik för sitt agerande. Mäklaren X har brutit mot en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen och skall därför tilldelas varning.

2000-09-06:9

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Två personer som i juni 1998 sålde en bostadsrätt har framfört kritik mot fastighetsmäklaren X vid mäklar företaget A i Ystad. De har i sin anmälan till Fastighetsmäklarnämnden ifrågasatt huruvida rätt till mäklarprovision förelegat. Av utredningen framgår det att fastighetsmäklaren Y, vid samma mäklar företag, hade uppdraget att förmedla försäljningen. Mäklaren Y och mäklaren X har yttrat sig i anledning av anmälan.

I en lagakraftvunnen dom har Ystad tingsrätt i november 1999 avgjort provisionsfrågan.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Det var fastighetsmäklaren mäklaren Y som hade i uppdrag att förmedla den aktuella bostadsrätten. Det finns inget som tyder på att han vid uppdragets genomförande skulle ha brustit i sina skyldigheter. Det har inte heller framkommit något som ger anledning att anta att han inte har haft erforderlig kontroll vad gäller den eventuella delegeringen till mäklaren X. När det gäller provisionskravet och det sätt på vilket det framställts saknas det anledning till anmärkning mot mäklaren Y. Det har inte heller i övrigt framkommit något beträffande hans eller mäklaren Xs agerande som visar att någon av dem skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.

2000-10-04:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); förmedling av fastigheter i Spanien

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan, vartill fogats en annons införd i Dagens Nyheter den 22 augusti 1999, har påståtts att X, som inte är registrerad fastighetsmäklare, har visningar och säljer fastigheter i Spanien. Fråga har uppkommit om det finns anledning att anta att X förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen.

X har för Fastighetsmäklarnämnden uppgett att hennes företag på uppdrag av fastighetsmäklaren Y har kontaktat svenskar som kunde vara intresserade av att förvärva fritidsbostad i Spanien. Om någon har anmält intresse har hon vidarebefordrat vederbörandes namn och adress till mäklaren Y. Hon har vidare uppgett att hon inte själv förhandlat med någon eller haft någon sådan uppgift och att hon inte har uppburit köpeskilling eller delar av köpeskilling.

Fråga har även uppkommit om mäklaren Y, som är registrerad fastighetsmäklare, åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom delegering av arbetsuppgifter. Han har yttrat sig och anfört bl.a. följande. Han har gett X ett mindre antal broschyrer. Den aktuella annonsen var utformad utan hans vetskap. X utför inga arbetsuppgifter för företaget A och hon är varken anställd, mäklarbiträde eller konsult. Han har åtagit sig

2000-10-04:2

att utge anvisningsprovision till hennes aktiebolag, förutsatt att kunden också köper en fastighet i Spanien genom hans förmedling.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 5 § fastighetsmäklarlagen föreskrivs att varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Med fastighetsmäklare avses enligt 1 § i lagen fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, bostadsrätter m.m. I förarbetena till lagen anges att uttrycket förmedla fastigheter tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa uppdragsgivaren en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse av fastigheten (prop. 1994/95:14 s. 63 med hänvisning till prop. 1983/84:16 s. 27).

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

Genom Xs och mäklaren Ys uppgifter har Fastighetsmäklarnämnden att utgå från att Xs arbete i huvudsak går ut på att upplysa intresserade personer om att mäklaren Y, vid företaget A, har olika objekt att förmedla i Spanien. Det kan visserligen hävdas att X därigenom anvisar spekulanter till mäklaren Y, men det är inte detsamma som att anvisa uppdragsgivarna (säljarna) en motpart. Fastighetsmäklarnämnden finner därför inte anledning att anta att X yrkesmässigt förmedlar fastigheter. De uppgifter som kommit fram avseende fastighetsmäklaren Y och dennes verksamhet föranleder ingen särskild åtgärd från nämndens sida. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.

2000-10-04:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X förmedlade en försäljning av en bostadsrätt. Bostadsrätten såldes den 12 mars 1999. I samband med överlåtelsen gav köparna av bostadsrätten mäklaren X i uppdrag att förmedla en försäljning av deras villafastighet. Förmedlingsarbetet upphörde den 14 september 1999. Fastigheten såldes senare genom förmedling av en annan mäklare. Uppdragsgivarna har till Fastighetsmäklarnämnden framfört klagomål mot mäklaren X för att denne inte upprättade ett skriftligt förmedlingsavtal avseende deras uppdrag. Mäklaren X har vidare kritiserats i ett flertal avseenden varvid bl.a. har anförts att mäklaren X inte såg till eller tog upp frågan om att villkora förvärvet av bostadsrätten med vissa förutsättningar.

Mäklaren X har bl.a. uppgivit att det inte tecknades något förmedlingsavtal beträffande fastigheten. Bakgrunden till detta var att uppdragsgivarna övervägde en partiell bodelning. Det var därför osäkert vem som var ägare och därmed skulle teckna ett förmedlingsuppdrag.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Bestämmelsen är tvingande i konsumentförhållanden.

Det har ålegat mäklaren X att se till att det aktuella uppdragsavtalet blev upprättat skriftligen. Detta har han inte gjort. Mäklaren X har således brutit mot en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning.

Utredningen ger inte belägg för att mäklaren X i övrigt agerat i strid med god fastighetsmäklarsed.

2000-10-04:3

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade den 11 april 2000 från Kronofogde- myndigheten i Örebro uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 58 529 kronor och restförda skulder i enskilda mål på 18 251 kronor. Vid förnyad kontroll den 25 september uppgav kronofogde- myndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 62 659 kronor och restförda skulder i enskilda mål på 18 951 kronor.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Enligt 6 § första stycket 5 krävs för att en fastighets- mäklare skall bli registrerad, att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 66-67) skall prövningen av den personliga lämpligheten ta sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet motsvarar de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdrags-

2000-10-04:4

givaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter. Underlåten betalning av skulder eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden kan ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämnden finner att de uppgifter som kronofogdemyndigheten har lämnat om mäklaren Xs skuldsättning kan ge anledning till tvekan om hans lämplighet för yrket. Skulderna har visserligen ökat men nämnden har stannat för att inte nu vidta någon åtgärd mot honom men kommer att genom kontakt med kronofogdemyndigheten kontrollera hans situation i fråga om skuldsättning. Med detta påpekande finner nämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

2000-10-04:4

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade den 1 september 2000 från Kronofogdemyndigheten i Göteborg uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförd skulder i allmänna mål om 10 780 kronor. Vid förnyad kontroll den 25 september uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X hade restförd skulder i allmänna mål på 8 101 kronor.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Fastighetsmäklarnämnden finner att de uppgifter som kronofogdemyndigheten har lämnat om mäklaren Xs skuldsättning kan ge anledning till tvekan om hans lämplighet för yrket. Nämnden har emellertid stannat för att inte vidta någon åtgärd mot honom i denna fråga. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.

2000-10-04:5**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares redbarhet.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade den 21 juni 2000 från Kronofogdemyndigheten i Jönköping uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 95 977 kronor. Vid förnyad kontroll den 3 oktober uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 9 154 kronor.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Fastighetsmäklarnämnden finner att de uppgifter som kronofogdemyndigheten har lämnat om mäklaren Xs skuldsättning kan ge anledning till tvekan om hans lämplighet för yrket. Nämnden har emellertid stannat för att inte nu vidta någon åtgärd mot honom i denna fråga. Ärendet kan därför skrivas av från vidare handläggning.

2000-10-04:6

2000-10-04:6

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade den 4 maj 2000 från Kronofogdemyndigheten i Stockholm uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 145 761 kronor. Vid förnyad kontroll den 22 september uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 49 701 kronor.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Fastighetsmäklarnämnden finner att de uppgifter som kronofogdemyndigheten har lämnat om mäklaren Xs skuldsättning kan ge anledning till tvekan om hans lämplighet för yrket. Nämnden har stannat för att inte nu vidta någon åtgärd mot honom men kommer att genom kontakt med kronofogdemyndigheten kontrollera hans situation i fråga om skuldsättning. Med detta påpekande finner nämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

2000-10-04:7**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares redbarhet.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade den 4 maj 2000 från Kronofogdemyndigheten i Täby uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 193 697 kr. Vid förnyad kontroll den 25 september uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X inte längre var restförd för några skulder.

Mäklaren X har yttrat sig över uppgiften.

Mäklaren X har åren 1996 och 1999 erlagt den årliga registreringsavgiften för mäklare efter den tidpunkt årsavgiften skulle erläggas och först efter särskild påminnelse.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Fastighetsmäklarnämnden finner att de uppgifter som kronofogdemyndigheten har lämnat om mäklaren Xs restförda skulder och att hans försumlighet att i rätt tid erlägga den för registrerade fastighetsmäklare obligatoriska årsavgiften kan ge anledning till tvekan om hans lämplighet för yrket. Nämnden har stannat för att inte nu vidta någon åtgärd mot honom men kommer att genom kontakt med kronofogdemyndigheten kontrollera hans situation i fråga om skuldsättning. Med detta påpekande finner nämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

2000-10-04:8

2000-10-04:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklare medverkat till att forcera fram ett åtagande om köp, boendekostnads kalkyl, deponering av handpenning m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren mäklaren X åtog sig i januari 1999 uppdraget att förmedla en bostadsrättslägenhet. I objektsbeskrivningen angavs priset på bostadsrätten till 350 000 kr. Ett överlåtelseavtal med köpeskillning på 325 000 kr undertecknades av köparna den 8 februari 1999. I avtalet angavs att köparna skulle betala en handpenning senast vid säljarnas accept. Säljarna undertecknade avtalet den 10 februari 1999. Det upprättades inte något avtal om deponering av handpenningen. Köparna betalade inte köpeskillningen. En skriftlig överenskommelse om hävning av köpet undertecknades av parterna den 2 mars 1999. Bostadsrättslägenheten såldes den 30 mars 1999 till nya köpare för 300 000 kr. Mäklaren X kontaktade de ursprungliga köparna per brev i juni 1999. I brevet framfördes krav på skadestånd för hävt köp av bostadsrätten. Det totala skadeståndskravet på 49 375 kr skulle för säljarens räkning inbetalas till mäklarens klientmedelskonto.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna gjort gällande att de inte kunde fullfölja köpet av bostadsrätten på grund av att de inte beviljats de banklån de behövde. De har riktat kritik mot mäklaren Xs agerande vid förmedlingen och uppgett följande. I samband med en visning av lägenheten frågade mäklaren X hur mycket de var beredda betala för lägenheten. De kunde tänka sig lägga ett bud på 325 000 kr förutsatt att de erhöll banklån. Mäklaren X bad dem underteckna en handling. När de frågade honom vad det var för en handling svarade han att det var en intresseanmälan, vilken senare visade sig vara ett överlåtelseavtal. Köparna har kritiserat mäklaren X för att denne dels lät dem underteckna ett överlåtelseavtal i tron att det var en intresseanmälan, dels lät dem underteckna avtalet utan att överlåtelsen villkorats av att de erhöll banklån, dels inte upprättat någon skriftlig beräkning av deras boendekostnader. Med anledning av kravet på skadestånd har köparna gjort gällande att mäklaren X i samband med hävningen av köpet meddelat att han skulle avstå från sin mäklarprovision och agerat som ombud för säljarna.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och i huvudsak uppgivit följande.

Mot bakgrund av att han hade en spekulant som lämnat ett bud på bostadsrätten och med vilken ett överlåtelseavtal eventuellt skulle skrivas senare på kvällen föreslog han att köparna som skriftligt anbud skulle underteckna ett överlåtelseavtal med den köpeskillning de sagt sig vara beredda att betala. Han klargjorde att deras påtecknande av handlingen var att se som ett skriftligt bud som emellertid blev bindande för det fall säljarna med sina underskrifter accepterade budet och ett bindande köp därmed kom till stånd.

Köparna har inte uppgivit eller på annat sätt gett honom anledning anta att köpet skulle lånefinansieras. En av köparna klargjorde vid visningen att köpet skulle kontantfinansieras genom uttag ur den rörelse i vilken denne var verksam. Finansieringen som sådan var alltså klar och någon skyldighet att verka för lånevillkor eller med hänsyn till omständigheterna informera köparna särskilt om konsekvenserna av att betalning inte erlades har inte förelegat. När köparna meddelade att de inte hade för avsikt att köpa bostadsrätten, erbjöd han sig att medverka till att försöka ordna en lånefinansiering så att de även om de inte ville behålla lägenheten själva kunde sälja den vidare i stället för att häva köpet.

Vid visningen fick köparna del av tre preliminära kalkyler med olika kontantinsatser. Vid samtal med köparna fick han uppfattningen att de inte var intresserade av någon ytterligare personlig boendekostnadskalkyl, varför någon sådan inte överlämnades vid detta tillfälle. Han valde dock att senare tillsammans med överlåtelseavtalet bifoga en personligt inriktad boendekostnadskalkyl med s.k. kvar att leva redovisning.

Han visste att det inte förelåg något problem för köparna att få medlemskap i bostadsrättsföreningen då han hade förmedlat ett flertal bostadsrätter i föreningen och väl kände till vilka krav föreningen ställde härvidlag. Det är därför troligt att någon deposition av handpenningen inte diskuterades, utan att han i stället hade för avsikt att omedelbart utbetala handpenningen till säljaren.

Säljarna bad honom att för köparna redovisa säljarnas krav på skadestånd i anledning av hävningen. Ombudsmannaskapet tillkom efter det att det förmedlade köpet hävts och enbart i syfte att vara säljarna behjälplig med att mottaga och kvittera det skadestånd som hävningen resulterat i. Han hade uppfattat att skadeståndskyldigheten som sådan inte var tvistig mellan parterna. Då det efter kontakter med köparna framkom att säljarnas skadeståndskrav inte var ostridigt avstod han från fortsatt ombudsmannaskap i saken.

Mäklaren X har bestritt att han för säljarna eller annorledes skulle ha förklarat att han inte hade något provisionsanspråk för förmedlingen av bostadsrätten. Han har vidare anfört att det faktum att köpet ensidigt hävts av köparna inte påverkar hans rätt till provision varför krav om sådan ersättning kvarstår.

Övrigt

Fastighetsmäklarnämnden har i detta ärende tagit initiativ till en granskning av handlingar som mäklaren X upprättat i fem förmedlingsuppdrag genomförda under perioden november 1999 - april 2000.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Medverkan till att forcera fram ett åtagande om köp

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

Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening åligger det en mäklare att se till att parterna i princip är överens och att villkoren är slutförhandlade innan köparen för sin del

2000-10-04:8

undertecknar ett köpekontrakt. En mäklare är skyldig att upplysa köparen om dennes undersökningsplikt samt tillhandahålla köparen en objektsbeskrivning och en individuellt anpassad boendekostnadskalkyl. Nämnden finner att mäklaren Xs agerande, att föreslå spekulanterna att lämna bud på lägenheten i form av att ensidigt underteckna ett överlåtelseavtal, fått till följd att spekulanterna skrivit på ett avtal om förvärv av en bostadsrätt utan att de fått möjlighet att överväga konsekvenserna av köpet, förhandla om eventuella villkor eller närmare överväga behovet av en boendekostnadskalkyl.

Villkorande av köpet

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen har fastighetsmäklaren en handlingsplikt vid avtalslutet mellan parterna. Mäklaren bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas. Ett exempel på mäklarens handlingsplikt är att mäklaren bör vara uppmärksam på om någon av parterna rimligen bör villkora köpet såsom att köpet görs beroende av att köparen erhåller lån på dessa villkor. (Prop. 1983/84:16 s.41)

Köparna har anfört att de klargjort för mäklaren X att förvärvet förutsatte att de erhöll banklån medan mäklaren X å sin sida anfört att köparna uppgett att köpet skulle kontantfinansieras genom uttag ur den rörelse i vilken den ene köparen var verksam och att finansieringen således var ordnad. I förevarande fall står ord mot ord i fråga om vad som sagts om finansieringen av förvärvet.

Boendekostnadskalkyl

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall fastighetsmäklaren, när förmedling avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader. Bestämmelsen får enligt 4 § fastighetsmäklarlagen inte frångås till nackdel för en konsument. Enligt lagens förarbeten (prop. 1983:84/16 s. 41) är en boendekostnadskalkyl främst avsedd att göra den presumtive förvärvaren uppmärksam på om han kan klara av det ekonomiska åtagande som förvärvet innebär för honom. Bestämmelsen om en individuellt utformad boendekostnadskalkyl är enligt Fastighetsmäklarnämndens mening i princip ovillkorlig och kan frångås endast om köparen uttryckligen avstått därifrån.

Köparna har gjort gällande att mäklaren X inte gjort någon skriftlig beräkning av deras boendekostnader. Mäklaren X har uppgivit att köparna vid visningen fått del av tre preliminära kalkyler. Vid samtal med köparna fick han uppfattningen att de inte var intresserade av någon personlig boendekostnadskalkyl. Han överlämnade dock en individuellt utformad kalkyl tillsammans med det av säljarna undertecknade överlåtelseavtalet. Mäklaren X har till Fastighetsmäklarnämnden gett in en individuellt för köparna anpassad boendekalkyl daterad den 10 februari 1999, dvs. två dagar efter att köparna undertecknat överlåtelseavtalet. Nämnden vill påpeka vikten av att en köpare ges möjlighet överväga innehållet i en boendekostnadskalkyl eller möjlighet att ta ställning till ett eventuellt avstående från en sådan på ett tidigare stadium än vid tecknande av köpekontraktet. Ett avstående kräver enligt nämnden en aktiv uttrycklig handling från köparens sida. Mäklaren X har inte visat att köparna uttryckligen skulle ha avstått från en boendekostnadskalkyl. Genom att inte tillhandahålla köparna en sådan har mäklaren X åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen.

Deponering av handpenning

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

Överlåtelseavtalet innehåller följande klausul "Överlåtelsen sker under förutsättning att bostadsrättsföreningens styrelse antager köparen som medlem i föreningen--- Skulle köparen ej antagas som medlem skall köpet underställas rättslig prövning, nekas därefter medlemskap skall köpet återgå och erlagd handpenning återbetalas utan ränta." (§ 4)

En överlåtelse av en bostadsrätt är inte giltig förrän köparen beviljats medlemskap i föreningen. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening skall en mäklare vid överlåtelse av en bostadsrätt ta upp frågan om deponering av handpenningen om han inte fått besked från föreningen att den kommer att bevilja medlemskapet. Oaktat vad mäklaren X anfört om sannolikheten för att medlemskap skulle komma att beviljas, har det ålegat honom att med parterna ta upp frågan om en deponering av handpenningen.

Övrigt

Vad som i övrigt kommit fram ger inte belägg för att mäklaren X i andra avseenden har åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Fastighetsmäklarnämnden vill dock med anledning av den granskning som gjorts av de handlingar som mäklaren X på nämndens begäran lämnat in, påpeka följande. En fastighetsmäklare bör se till att delägare som vid undertecknandet av ett uppdragsavtal även såsom fullmäktig tecknar annan delägars namn markerar detta förhållande.

Påföljd

Mäklaren X skall meddelas varning. Han har underlåtit att före överlåtelsen tillhandahålla köparna en boendekostnads kalkyl, vilket i sig normalt motiverar en varning. Mäklaren X har inte heller tagit upp frågan om deponering av handpenning med parterna, vilket även det är en allvarlig förseelse. Han har dessutom medverkat till att forcera fram ett åtagande om köp. Mäklaren X har således på flera punkter åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

2000-10-04:9

2000-10-04:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om boendekostnadskalkyl, om mäklares skyldighet att förklara innebörden av villkor i köpekontrakt m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X förmedlade i juli 1999 försäljningen av en fastighet. Säljare var ett dödsbo företrätt av en boutredningsman och köpare var ett aktiebolag. Fastigheten överläts en månad senare till en ny köpare genom ett s.k. transportköp. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har den senare köparen gjort gällande att mäklaren X varit partisk. Han har uppgett att mäklaren X enbart gjort en generell genomgång av köpekontraktet på några minuter och att mäklaren X inte förklarat innebörden av villkoren om friskrivning, köparens undersökningsplikt eller innebörden av ett transportköp. Anmälaren har vidare uppgett att han inte blivit erbjuden någon boendekostnadskalkyl och att han inte heller av sagt sig en sådan. Anmälaren har även uppgett att det i objektsbeskrivningen stod angivet att uppvärmning av huset skedde med olja men i verkligheten var det el-patron.

Mäklaren X har yttrat sig och i huvudsak uppgett följande. Bolaget som först köpte fastigheten var endast intresserat av att få en avstyckning till stånd för nybyggnation på den avstyckade delen. Uppdragsgivaren bad därför honom att genomföra försäljningen på det vis bolaget var intresserat av dvs. att i samband med bolagets köp ordna med en ny köpare som var intresserad av den del av fastigheten som byggnaden stod på. För att undvika alla onödiga kostnader föreslogs ett s.k. transportköp. På säljarens initiativ skrevs en friskrivningsklausul in i köpekontraktet, vilken accepterades av den ursprunglige köparen. När avtalet om transportköp lades fram för den nye köparen hade denne blivit helt informerad om vad ett sådant köp gällde, dvs. att ikläda sig den ursprunglige köparens ansvar vad gäller skyldigheter och rättigheter. Kraven vid transportköp gör att överlåtelsehandlingarnas innehåll måste vara identiska. Han tror sig inte därutöver ha upplyst anmälaren något om boendekostnadskalkyl. Uppgiften om att fastigheten värmdes upp med olja kom från den dödsbodelägare som bodde kvar i fastigheten. Anmälaren har besökt fastigheten vid fem till sex tillfällen och har därmed beretts tid och möjlighet att undersöka fastighetens skick.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader. Bestämmelsen får enligt 4 § samma lag inte frångås till nackdel för en konsument. enligt lagens förarbeten (prop. 1983/84:16 s. 41) är en boendekostnadskalkyl främst

avsedd att göra den presumtive förvärvaren uppmärksam på om han kan klara av det ekonomiska åtagande som förvärvet innebär för honom.

Bestämmelsen om en individuellt utformad boendekostnadskalkyl är enligt Fastighetsmäklarnämndens mening i princip ovillkorlig och kan frångås endast om köparen uttryckligen avstått därifrån. Nämnden anser vidare att mäklaren bör se till att köparens avstående görs skriftligen eftersom mäklaren vid avstående från kalkyl har att styrka att så skett. Avståendet bör emellertid enligt nämndens uppfattning göras i ett separat upprättat dokument och inte i ett köpekontrakt. Ett köpekontrakt bör endast innehålla vad som avtalats mellan säljaren och köparen.

Mäklaren X har i detta ärende inte gjort gällande att han upprättat någon boendekostnadskalkyl. I köpekontraktet undertecknat den 9 juli 1999 mellan säljaren och den ursprunglige köparen finns följande mening "§ 14 Köparen avstår från boendekostnadskalkyl". Mäklaren X har anfört att kraven för s.k. transportköp gör att överlåtelsehandlingarnas utformning måste vara identiska. Anmälaren har enligt mäklaren X blivit informerad om att köparen vid ett transportköp ikläder sig den ursprunglige köparens ansvar vad gäller skyldigheter och rättigheter.

Ett avstående från en boendekostnadskalkyl kräver enligt Fastighetsmäklarnämnden en aktiv uttrycklig handling från köparens sida. Den ursprunglige köparens avståendeförklaring kan av mäklaren inte åberopas gentemot den nye köparen. Mäklaren X har inte visat att den nye köparen uttryckligen skulle ha avstått från en kalkyl. Genom att inte tillhandahålla denne en boendekostnadskalkyl har mäklaren X åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning.

Vad som i övrigt kommit fram i samband med utredningen ger inte belägg för att mäklaren X i annat avseende åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Nämnden vill dock påpeka att det åligger en fastighetsmäklare som hjälpt köpare och säljare att upprätta de handlingar som behövs för en överlåtelse att för dem klargöra köpevillkorens innebörd. Det är viktigt att en mäklare i förekommande fall tydligt och klart informerar parterna om innebörden av en friskrivningsklausul och att en sådan inte utformas alltför generellt. Nämnden vill även påtala vikten av att en mäklare förvissrar sig om att köparen förstått den information som lämnats angående de särskilda villkor som gäller vid transportköp.

2000-10-04:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklare redovisat spekulant till säljare

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X åtog sig i augusti 1999 uppdraget att förmedla försäljningen av en villa i Norrköping. En av köparna har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden

2000-10-04:11

kritiserat mäklaren X för dennes agerande vid budgivningen. Anmälaren har gjort gällande att mäklaren X inte framfört deras högre bud till säljaren och uppgett att det var först sedan de själva tagit kontakt med säljaren som de fick möjlighet att delta i budgivningen.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och i huvudsak uppgett följande. Väsentliga faktorer för säljaren var tidsaspekten och ett avtal utan villkor. Samtliga spekulanter fick information om att ett villkorslöst kontrakt med snabbt tillträde skulle prioriteras vid val av köpare. Mäklaren X hade fått uppfattningen att anmälaren behövde ställa försäljning av den egna lägenheten som villkor för ett köp. Han fick dock senare ett meddelande från anmälaren att så inte var fallet. Mäklaren Xs uppfattning var fram till dess att anmälaren ville villkora köpet. Vid detta tillfälle fick han direkta direktiv från säljaren att, med hänsyn till dennes relation till anmälaren, låta anmälaren delta i budgivningen med återtaget krav om villkor. Samtidigt avbröts pågående slutförhandling med en annan spekulant. Mäklaren X har uppgett att säljaren var fullt informerad om anmälares bud rörande fastigheten och att detta varit villkorat av lägenhetsförsäljning.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Ord står mot ord om vad som ägt rum. Det finns inte belägg för att mäklaren X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.

2000-10-04:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400) fråga om beräkning av realisationsvinst.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren av en jordbruksfastighet kritiserat fastighetsmäklaren X för dennes beräkning av realisationsvinsten vid försäljning av fastigheten. Mäklaren X har tillbakavisat kritiken.

Vad som kommit fram i ärendet ger inte belägg för att mäklaren X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Frågan ger dock Fastighetsmäklarnämnden anledning till följande påpekande. Av god fastighetsmäklarsed följer att den mäklare som lämnar rådgivning eller utför skatteberäkningar är ansvarig för att rådgivningen är vederhäftig och att gällande regelverk tillämpas rätt. Det är av vikt att en mäklare tar reda på om det finns omständigheter som kan påverka reavinstberäkningen och om det visar sig erforderligt närmare kontrollerar dessa. Det är lämpligt att han även anger de förutsättningar beräkningen grundar sig på. Med detta påpekande avskrivs ärendet från vidare handläggning.

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att pröva skadeståndsanspråk.

2000-11-01:1**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares redbarhet.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade den 2 augusti 2000 från Kronofogdemyndigheten i Uppsala uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 25 001 kronor. Vid förnyad kontroll den 19 oktober uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 12 470 kronor. Vid kontroll den 31 oktober var mäklaren X inte längre restförd för några skulder.

Fastighetsmäklarnämnden har i ett tidigare tillsynsärende aktualiserat frågan om mäklaren Xs lämplighet som fastighetsmäklare på grund av att han var restförd hos kronofogdemyndigheten för skulder. Nämnden avskrev ärendet genom beslut den 17 november 1999. Nämnden beaktade då att mäklaren X var i färd med att betala sina skulder.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Fastighetsmäklarnämnden finner att de uppgifter som kronofogdemyndigheten har lämnat om mäklaren Xs skuldsättningar kan ge anledning till tvekan om hans lämplighet för yrket, särskilt som mäklaren X har varit restförd tidigare vid ett flertal tillfällen. Nämnden har emellertid liksom i sitt beslut den 17 november 1999 stannat för att inte vidta någon åtgärd mot honom i denna fråga men kommer att genom fortsatt kontakt med kronofogdemyndigheten kontrollera hans situation i fråga om skuldsättning. Med detta påpekande finner nämnden att ärendet kan skrivas av från vidare handläggning.

2000-11-01:2

2000-11-01:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade den 1 mars 2000 från Kronofogdemyndigheten i Varberg/Kungsbacka uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 11 654 kronor och restförda skulder i enskilda mål på 118 419 kronor. Vid förnyad kontroll den 20 oktober uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i enskilda mål på 13538.

Mäklaren X har yttrade sig i ärendet.

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

Fastighetsmäklarnämnden finner att de uppgifter som kronofogdemyndigheten har lämnat om mäklaren Xs skuldsättning kan ge anledning till tvekan om hennes lämplighet för yrket. Nämnden har emellertid stannat för att inte vidta någon åtgärd mot henne i denna fråga. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.

2000-11-01:3**Saken: Anmälan enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028)**

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har den 21 oktober och den 9 november 1999 samt den 12 januari, den 4 augusti och den 19 oktober 2000 inhämtat uppgifter från företaget As annonsering på Internet. Därvid har kunnat konstateras att företaget A marknadsför fastigheter till salu. Innehavare av företaget A är X och Y.

X har i ett yttrande till Fastighetsmäklarnämnden (se bilaga) bl.a. anfört att de inte yrkesmässigt förmedlar fastigheter utan de har av olika anledningar hjälpt tre av sina kunder att sälja sina fastigheter. Inte i något fall har de gått ut och sökt efter försäljningsobjekt. Ägarna har redan varit kunder hos dem sedan länge. De har agerat som säljarnas förlängda arm och stöd och de har aldrig utgivit sig för att vara mäklare. Internet har utnyttjats för att hjälpa kunderna att nå ut till en så stor marknad som möjligt.

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

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

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

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

2000-11-01:4

Med hänvisning till innehållet i bilagda kopior från företaget As hemsida samt vad X anfört anser Fastighetsmäklarnämnden att det finns anledning att anta att X och Y har förmedlat fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen. Nämnden anmäler nu detta förhållande till åklagaren.

2000-11-01:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklare kontrollerat förutsättningarna för ett förmedlingsuppdrag

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

En fritidsfastighet ägdes av två bröder och en syster. Bröderna undertecknade ett förmedlingsuppdrag med mäklaren X. Efter en tid sålde de tre syskonen fastigheten.

Systemen har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X och anfört bl.a. följande. Hon ägde tillsammans med sina två bröder en fritidsfastighet. Utan hennes vetskap lämnade hennes bröder i månadsskiftet mars/april 2000 fastigheten till försäljning till fastighetsmäklaren mäklaren X. Den 25 april fanns fastigheten på mäklaren Xs annonstavla. När hon fick kännedom om detta överlämnade hon ett skriftligt besked till mäklaren X. I detta förklarade hon att hon under inga omständigheter ville sälja fastigheten. Hon begärde också att all annonsering och vägvisning till fastigheten skulle upphöra. Mäklaren X lovade att ta bort annonserna och de vägvisningsskyltar som hade satts upp. Mäklaren X höll inte sitt löfte och hon ringde efter några dagar till honom. Mäklaren X uppgav att fastigheten enligt hennes bröder skulle säljas och att ett bud redan lämnats på fastigheten. I början av juni gick hon motvilligt med på att sälja fastigheten.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och uppgivit bl.a. följande. Han fick uppdraget att förmedla en försäljning av fastigheten av de två bröderna. Dessa uppgav att även systemen önskade sälja fastigheten. Han uppfattade situationen så att bröderna hade fullmakt att företräda systemen och han började med försäljningsarbetet. En månad senare fick han brev från systemen. Han kontaktade bröderna som uppgav att fastigheten skulle säljas. Han fick genom bröderna klart för sig att det var en annan släkting som låg bakom systemens önskemål att fastigheten inte skulle säljas. Bröderna uppgav att deras delar skulle säljas och fick han ett bra pris så skulle även systemen sälja. Han uppfattade återigen att bröderna företrädde sin syster. När systemen ringde honom berättade han för henne att bröderna var eniga om att fastigheten skulle säljas. Bröderna talade aldrig om att någon annonsering eller skyltar skulle tas bort. Att det inte rådde någon schism mellan systemen och honom framkommer av att systemen gick med på att sälja fastigheten. Att systemen varit tveksam till försäljningen på grund av påtryckningar från en släkting kände han till men det berodde på priset på fastigheten. Han uppfattade situationen så att han hade ett uppdrag att sälja

fastigheten dels genom uppdragsavtalen från bröderna och dels genom att de företrädde systemen på så sätt att de var i samförstånd om att sälja fastigheten om priset var det rätta.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Av utredningen i ärendet framgår att två av delägarna till fastigheten undertecknat förmedlingsuppdraget. Mäklaren X har uppgivit att när han fick uppdraget uppfattade han situationen på så sätt att de två delägarna även företrädde den tredje delägaren. Fastighetsmäklarnämnden har ingen anledning att ifrågasätta denna uppgift från mäklaren X. Nämnden konstaterar dock att den tredje delägaren i en skrivelse förklarat för mäklaren X att fastigheten inte var till salu och att marknadsföringen av fastigheten skulle upphöra. Mäklaren X har därefter inte med denna delägare kontrollerat förutsättningarna för förmedlingen utan låtit sig nöja med de uppgifter som de två övriga ägarna lämnade till honom. Genom att underlåta att kontrollera förutsättningarna för en försäljning hos delägarna har mäklaren X inte bara mot dessa utan även mot de som visat intresse för fastigheten åsidosatt sin omsorgsplikt. Härigenom har mäklaren X brutit mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen och han kan inte undgå att meddelas varning.

I ärendet har företetts två uppdragsavtal beträffande förmedlingen. Två av delägarna har undertecknat var sitt avtal. Det har inte i något av de två avtalen angetts att undertecknandet skett även för den tredje delägarens räkning. Fastighetsmäklarnämnden får därför erinra om att en fastighetsmäklare bör se till att delägare, som även företräder annan delägare, markerar detta förhållande vid undertecknandet av uppdragsavtalet.

Vad som i övrigt kommit fram i samband med utredningen av anmälan ger inte underlag för någon särskild kritik eller erinran.

2000-11-01:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares skyldighet att tillhandahålla boendekostnadskalkyl, att verka för återgångsvillkor m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Mäklaren X hade uppdrag att förmedla en fastighet. Av köparna till denna erhöll hon i uppdrag att förmedla försäljning av deras fastighet. Kontrakt avseende förstnämnda fastighet skrevs den 29 december 1999 och avseende den andra fastigheten den 10

2000-11-01:5

januari 2000. Båda fastighetsköpen hävdades dock sedermera sedan det stod klart att köparen av den sist sålda fastigheten inte hade erlagt handpenning och inte heller köpeskillning i tid. Säljarna av den först sålda fastigheten erhöll skadestånd av köparna.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av den först sålda fastigheten kritiserat mäklaren X för att hon inte skrev in en återgångsklausul i kontraktet med säljarna av den fastighet de köpte samt för att hon inte försäkrat sig om att handpenning för den fastighet de sålde blev insatt på deras konto. De har uppgett bl.a. följande.

De skulle sälja sin egen fastighet eftersom de skulle köpa en annan fastighet. Mäklaren X hade uppdragen att genomföra båda affärerna. Mäklaren X informerades om att en bärande förutsättning för förvärvet var att deras egen fastighet såldes. I samband med att kontraktet upprättades framförde de uttryckligen en begäran om att en återgångsklausul med nämnda innehåll skulle tas in i kontraktet. Mäklaren X hävdade då att det inte var nödvändigt eftersom köparna till deras fastighet var solida varför det inte skulle bli något problem med erläggande av köpeskillningen. Någon återgångsklausul fördes därför inte in i kontraktet. Att fastighetsaffärerna var intimt sammankopplade styrks av köpekontrakten. Tillträdesdag sattes till den 14 januari 2000 avseende deras sålda fastighet och till den 15 januari avseende den fastighet de köpte. Skälet var att den fastighet de köpt skulle betalas med köpeskillningen från den fastighet de sålt. De hade vidare ett visst lånebehov vid förvärvet. Av den banktjänsteman som varit inblandad i ärendet hade de fått besked att lån skulle beviljas under förutsättning att de fick sin egen fastighet såld. Denne rekommenderade därför, i mäklaren Xs närvaro, en återgångsklausul i köpekontraktet.

Anmälarna har vidare anfört att enligt köpekontraktet skulle handpenning avseende den fastighet de sålt erläggas den 10 januari 2000. De sammanträffade med köparen på ett bankkontor varvid en utländsk check motsvarande handpenningen skulle lösas in. Mäklaren X lämnade dock kontoret utan att hon erhållit något kvitto. Någon dag senare erhöll de besked av banken att checken inte hade kunnat lösas in varför handpenningen inte hade satts in på deras konto.

Mäklaren X har i huvudsak anfört följande.

Hon hade i uppdrag att förmedla försäljning av en fastighet. Köparna av denna (anmälarna) uppdrog, i syfte att underlätta sitt förvärv, till henne att förmedla försäljning av deras fastighet. Hon hittade en köpare och det överenskomms att överlåtelseavtal skulle undertecknas under nyårshelgen. Samtliga inblandade i de två förmedlingarna skulle därför träffas på banken för att underteckna kontrakten. Detta för att fastighetsförvärven var beroende av varandra och för att undvika att återgångsvillkor skulle behöva tas in. Eftersom ägarna av den första fastigheten inte kunde närvara vid det tillfället kom parterna överens om att hon skulle se till att dessa skulle underteckna avtalet den 29 december 1999. Anmälarna ville då också teckna avtalet samtidigt. Hon informerade dem då om att de inte själva hade träffat någon bindande överlåtelse och att det i konsekvens med det förelåg ett risktagande för dem. Trots det valde anmälarna att underteckna avtalet den 29 december. De bagatelliserade sitt handlande genom att uttala att de då ägde tre hus. Den 30 december träffades anmälarna och köparen av deras fastighet. Köparen ville avvakta

med undertecknandet till dess s.k. vattenanalys kunnat ske. Anmälarna var i samband härmed i kontakt med säljarna av den andra fastigheten och uppgav att de hade för avsikt att förvärva deras fastighet oavsett om någon försäljning av deras egen fastighet kom till stånd. Köpekontrakt avseende deras fastighet tecknades sedermera den 10 januari 2000. Handpenning skulle erläggas samtidigt men eftersom handpenningen skulle erläggas genom en check utställd av en utländsk bank uppgav banktjänstemannen att transaktionen skulle komma att ta lite tid. Hon överlämnade därför till banktjänstemannen att tillse att beloppet betalades in till säljarna. Anmälarna får dock anses ha accepterat betalning av handpenningen i den utländska checken. Dagen efter fick hon besked om att checken inte hade kunnat lösas in. Trots ett stort antal påstötningar betalade köparen inte in handpenningen. Anmälarna hävde sedermera sitt köp.

Vad gäller återgångsvillkor är det hennes uppfattning att anmälarna var klart medvetna om att något återgångsvillkor inte var aktuellt den 29 december då de själva undertecknade avtalet. Att det inte fördes in något återgångsvillkor i kontraktet berodde på att anmälarna var fullt medvetna om den rättsliga innebörden och att de vid ett antal tillfällen försäkrat att de avsåg att förvärva fastigheten oavsett om någon försäljning av deras egen fastighet kom till stånd. Dessutom var det inte nödvändigt med någon återgångsklausul eftersom ett bindande överlåtelseavtal beträffande anmälarnas fastighet hade träffats den 10 januari 2000. Hon hade informerat anmälarna om den generella möjligheten att införa återgångsvillkor men de valde att underteckna ett icke villkorat avtal. Det åligger inte mäklaren att på eget bevåg föra in sådana villkor i avtalet.

Hon erbjöd såväl anmälarna som köparen av deras fastighet en boendekostnads kalkyl. Samtliga hade emellertid finansiering klar varför de avböjde en sådan kalkyl. Hon har dock inte erhållit något skriftligt avstående.

I ärendet föreligger ett intyg från säljarna av den först sålda fastigheten. I det uppges bl.a. att köparna av deras fastighet i samband med undertecknandet av överlåtelseavtal den 29 december 1999 erhöll information av mäklaren X om att de själva inte hade erhållit något bindande överlåtelseavtal avseende deras egen fastighet. I intyget uppges vidare att det är säljarnas bestämda uppfattning att köparna var till fullo införstådda med den rättsliga betydelsen av situationen. Dessutom har köparna vid flera tillfällen sagt att de skulle köpa fastigheten även om de inte fick sin egen fastighet såld. Överlåtelseavtal tecknades den 29 december 1999 på köparnas initiativ.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

2000-11-01:5

Boendekostnadskalkyl

Bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen om att boendekostnadskalkyl skall tillhandahållas är i princip ovillkorlig och får enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning frångås endast om köparen uttryckligen avstått från en sådan kalkyl. Mäklaren X har inte tillhandahållit någon av köparna skriftlig boendekostnadskalkyl. Hon har uppgett att köparna av olika skäl avstått från sådan men har inte kunnat prestera något skriftligt avstående eller på annat sätt visat att köparna avstått från en sådan kalkyl. Mäklaren X har därmed åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen

Återgångsklausul

Vad avser frågan om mäklaren förfarit felaktigt i frågan om återgångsklausul kan konstateras att det föreligger en del motstridiga uppgifter. Anmälarna har hävdatt att köpet av fastigheten var beroende av att deras fastighet kunde säljas. Mäklaren X har å sin sida hävdatt att anmälarna uppgett att de skulle köpa fastigheten oavsett om deras egen fastighet blev såld eller ej. Mäklaren X har emellertid även uppgett att anmälarna uppdrog till henne att förmedla försäljningen av deras fastighet i syfte att underlätta deras förvärv. Hon har vidare uppgett att samtliga inblandade i de två förmedlingarna skulle träffas samtidigt på banken för att underteckna kontrakten eftersom fastighetsförvärven var beroende av varandra och för att undvika att återgångsvillkor skulle behöva tas in. Fastighetsmäklarnämnden finner med hänsyn till dessa uppgifter och vad som i övrigt framkommit i ärendet att det måste ha stått klart för mäklaren X att anmälarna skulle kunna få svårt att ordna finansieringen av sitt förvärv för det fall de inte lyckades sälja sin egen fastighet. En mäklare är skyldig att med parterna ta upp frågan om ett köpekontrakt skall förses med villkor när behov därav synes föreligga (se prop. 1984/85:16 s 41). I förevarande ärende har omständigheterna varit sådana att frågan skulle ha tagits upp. Mäklaren bör då tydligt informera om de praktiska följderna av införande resp. avstående från en dylik klausul. I ärendet framstår det som klart att köparna uppmärksammats på att de tog en risk genom att skriva på kontraktet innan det fanns ett bindande köpekontrakt avseende deras egen fastighet. Det kan anses åligga mäklaren att biträda parterna att förhandla om och formulera eventuella villkor. Det ankommer visserligen sedan på parterna själva och inte på mäklaren att fatta det avgörande beslutet om ett eventuellt villkor. Däremot måste det anses åligga mäklaren att, när behov därav synes föreligga, verka för att en återgångsklausul skrivs in i kontraktet. Det har mäklaren X inte gjort. Hon måste därmed anses ha brustit i sin omsorg om köparna. Att överlåtelseavtal ett par veckor senare träffades avseende anmälarnas fastighet medför ingen annan bedömning.

Handpenning

Vad slutligen avser frågan om erläggande av handpenning åligger det mäklaren att verka för att säljare och köpare kommer överens om handpenning och storleken på denna. Däremot har mäklaren inte något självständigt ansvar för att köparen verkligen erlägger handpenning. Enligt Fastighetsmäklar- nämndens mening kan det i förevarande ärende inte anses att handpenning erlagts till säljarna genom överlämnandet av den utländska checken eftersom den överlämnats för inlösen av banken, som därefter skulle föra över beloppet till säljarna. Det hade i denna situation varit lämpligt att avvakta med att underteckna överlåtelseavtalet till dess att mäklaren X och säljarna kunnat förvissa sig om att checken accepterats av banken. För det fall

handpenning inte erläggs i samband med att ett överlåtelseavtal upprättas måste det anses åligga mäklaren att upplysa säljaren om de konsekvenser som det kan få.

Påföljd

Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklaren Xs sätt att förfara dels genom att inte verka för att en återgångsklausul skrevs in i kontraktet dels genom att inte tillhandahålla köparna skriftliga boendekostnadskalkyler motiverar varning var för sig.

2000-11-01:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om ansvar för avtalsvilkors utformning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Mäklaren X hade uppdrag att förmedla en fastighet. Köpekontrakt skrevs den 31 december 1997. Till fastigheten hörde jakträtt. Säljarens och köparens rätt till jakt reglerades i överlåtelseavtalet vilket utformades av mäklaren X. En av säljarna har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat Mäklaren X för utformningen av avtalet i den del det avser jakträtten för att det enligt anmälaren strider mot vad parterna muntligen överenskommit. Anmälaren har uppgett bl.a. följande. En förutsättning för överlåtelsen var att säljarna erhöll jakträtten på allt slags vilt under fem år från tillträdet. Parterna var överens om att köparen personligen fick jaga småvilt och rådjur i mindre omfattning. Denne fick ta med sig en kamrat men inte släppa hund. Det i kontraktet inskrivna villkoret tolkade dock köparna så att säljarna endast hade förbehållit sig älgjakten och arrenderade därför ut rådjursjakten till andra. Säljarna har därför lidit skada genom att de nu tvingas arrendera rådjurs- och småviltjakten av annan jordägare.

Mäklaren X har sammanfattningsvis anfört följande. Före försäljningen av fastigheten fördes en diskussion mellan köparen och säljarna angående jakträtten. En av säljarna hade i ett tidigare skede uppgett att säljarna ville förbehålla sig jakträtten kostnadsfritt under fem år. Vid diskussionen uppgav köparen att det gick bra att säljarna förbehöll sig jakträtten eftersom han hade möjlighet att jaga på en annan gård. Säljaren uppgav på fråga från köparen att de ville ha älgjakten helt för sig själva men att köparen kunde få tillgång till att komma och vara med och jaga småvilt och rådjur samt att det även gick bra att han tog med sig en kamrat. Köparen gick med på detta. Det villkor som tagits in i kontraktet återger parternas överenskommelse.

I köpekontraktets § 16 avseende den aktuella fastigheten anges följande: ”Säljarna förbehåller sig rätten till jakten (Älg) på fastigheten kostnadsfritt i fem år. Rådjurs- och småviltsjakt äger dock köparen tillgång till å samma fastighet.”

2000-11-01:7

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vad såväl anmälaren som mäklaren X uppgett avseende vad som muntligen överenskoms angående jakträtten överensstämmer inte till fullo med ordalydelsen i det villkor i kontraktet som reglerar jakträtten. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening föreligger det därför en osäkerhet om allmän domstol skulle anse att villkoret har den innebörd som säljaren och mäklaren X anfört att det var avsett att ha. Villkoret har såvitt framgår varit av stor betydelse för säljarna. Det kan inte accepteras att en mäklare konstruerar klausuler som inte överensstämmer till fullo med de intentioner som parterna haft eller är så otydliga att de kan föranleda tvister. Ett sådant förfarande måste anses stå i strid med god fastighetsmäklarsed. Dessutom är fråga om en nyttjanderätt till vilken särskilda bestämmelser är kopplade. De villkor som gällde för jakträtten borde därför ha reglerats närmare i ett särskilt avtal. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren Xs förfarande motiverar en varning.

2000-11-01:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling till närstående

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X hade i uppdrag att förmedla försäljning av en fastighet. Fastigheten köptes sedermera av hans syster.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har ett par som var spekulanter på fastigheten kritiserat mäklaren X för att denne förmedlat huset till sin syster. De har vidare ifrågasatt om flera mäklare får försöka förmedla försäljning av samma fastighet. De har uppgett bl.a. följande. De lade ett bud på fastigheten i november 1999. Säljaren godtog deras bud i februari 2000 varefter de lät besiktiga fastigheten. Två dagar senare fick de besked från sin mäklare att säljaren hade fått ett annat bud via en annan mäklare. Det visade sig sedan att den mäklare som förmedlat huset var mäklaren X och att denne förmedlat huset till sin syster.

Mäklaren X har anfört bl.a. följande. Han fick den 8 juni 1999 uppdraget att med ensamrätt förmedla försäljning av fastigheten. Det var inte förrän i februari år 2000 som säljaren var villig att möta kunderna på rätt nivå. Han hade då visat huset för över 100 kunder. Hans syster, som tidigare hade tittat på fastigheten, blev nu intresserad. Vid försäljningstillfället var ytterligare två mäklare inblandade. Säljaren uppgav att han hade ett bud på 1 600 000 kr. Hans syster gav då ett bud som innebar att säljaren skulle få 1 550 000 kr och att säljaren inte behövde ersätta mäklaren X för hans kostnader. Den mäklare som anmälarna hade haft kontakt med skulle ha 80 000 kr i arvode och kunde inte förhandla om det. Säljaren valde således det bästa budet. Han hade inte några andra intressenter att presentera för säljaren och har således inte favoriserat sin syster.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vad avser anmälnas kritik att flera mäklare varit inblandade i förmedlingen av försäljningen kan Fastighetsmäklarnämnden endast konstatera att det inte finns något som hindrar att uppdrag om förmedling lämnas till flera mäklare.

Enligt 13 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla. Mäklaren får inte heller förmedla en fastighet till någon sådan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672).

Enligt 4 kap. 3 § konkurslagen anses bl.a. syskon som närstående.

Mäklaren X har inte ens påstått annat än att han vid försäljningstidpunkten fortfarande hade i uppdrag att förmedla försäljning av fastigheten. Detta motsägs inte heller av vad som framkommit i övrigt. Mäklaren X har således handlat i strid med 13 § fastighetsmäklarlagen. Förseelsen kan inte anses som ringa och motiverar i sig en varning.

I det uppdragsavtal som mäklaren X givit in anges att under tiden för ensamrätt får uppdragsavtalet sägas upp endast med fastighetsmäklarens skriftliga medgivande. Ett uppdragsavtal kan emellertid enligt Fastighetsmäklarnämndens mening sägas upp av såväl uppdragsgivaren som uppdragstagaren under ensamrättstidens gång och uppdragsgivaren kan inte fräntas denna rätt. Skadeståndsskyldighet kan dock komma i fråga för den som utan giltig anledning säger upp avtalet. Oavsett vad klausulen avsett att reglera finner Fastighetsmäklarnämnden att klausulen utformats på ett sådant sätt att den kunnat ge uppdragsgivaren den uppfattningen att denne över huvud taget inte kunnat frånträda uppdragsavtalet under ensamrättstiden. Mäklaren X skall därför även kritiseras för det sätt han på denna punkt utformat avtalet.

2000-11-01:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppdragets utförande, avvisning av spekulant, information om uppdragsavtalets innebörd, m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X åtog sig den 6 mars 1998 uppdraget att förmedla en obebyggd fastighet. Den 30 mars 1998 åtog han sig även att förmedla försäljningen av en bebyggd fastighet samt att ombesörja flytt- och städningsarbete. Fastigheterna hade samma ägare. Förmedlingsuppdragen, som löpte med ensamrätt till den 6 juni respektive till den 30 juni, sades upp den 13 maj 1998. Säljaren gav därefter en annan mäklare förmedlings- uppdrag beträffande de båda fastigheterna. Den bebyggda fastigheten såldes den 18 juni 1998 för 1 000 000 kr. Mäklaren X tog därefter kontakt med säljaren och begärde, med hänvisning till ensamrättsavtalet, ersättning för

2000-11-01:8

utebliven provision med 75 000 kr. Tvisten avgjordes av tingsrätten som i dom den 23 juni 1999 ålade säljaren att utge 75 000 avseende utebliven provision samt 6 000 kr avseende flytt- och städarbete. Hovrätten fastställde tingsrättens dom den 7 juni 2000.

Säljaren har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden gjort gällande att mäklaren X misskött uppdragen. Hon har uppgett bl.a. följande. Den 6 mars 1998 träffade hon ett avtal om förmedling av en fastighet med mäklaren X. Hon ville att försäljningen skulle ske snarast. Mäklaren X erbjöd sig att även förmedla försäljningen av en annan, bebyggd, fastighet. Hon var tveksam bl.a. för att huset var fullt av flyttkartonger och möbler från en tidigare flytt. Mäklaren X erbjöd sig att ombesörja flytten varefter uppdragsavtal undertecknades den 30 mars 1998. De kom muntligen överens om att flytten av möblerna skulle ske till priset 6 000 kr. Mäklaren X lovade att huset skulle vara klart för visning till påsk. Den 5 maj 1998 blev hon kontaktad av en person som uppgav sig ha varit intresserad av huset men blivit avvisad av mäklaren X som uppgett att objektet inte var något bra köp. Hon kontaktade mäklaren X brevledes den 5 maj 1998 och bad om en förklaring samt gjorde klart att hon ville ha större kontroll över de åtgärder som utfördes. Mäklaren X svarade den 10 maj 1998 med en redogörelse för utfört arbete. Han uppgav vidare att tomten inte var möjlig att sälja på grund av en kurvdragning som skulle kunna påverka tomten. Hon tog kontakt med kommunen och fick besked om att vägen inte skulle ändras. Den 13 maj 1998 sade hon upp avtalen med hänvisning till att mäklaren X brutit mot god fastighetsmäklarsed. Hon anser att hon hade rätt att säga upp avtalet. Det ligger i förmedlingsuppdragets natur att en viss aktivitet skall ske. Efter två månader hade mäklaren Xs enda åtgärd varit att återge ett ogrundat rykte om kurvdragning över tomten. Vad avser den bebyggda fastigheten sattes inte någon annons ut, ingen kund kontaktades och ingen visning utfördes. Arbetet med flytten drog ut på tiden. Uppsägningen skedde efter muntlig och skriftlig anmaning att redovisa huruvida något mäklararbete utförts. Mäklaren X redovisade inte de spekulanter som han haft. Mäklaren X hade kontakt med den nya mäklaren som hon hade anlitat. Han visste därför att försäljning skulle ske före den 30 juni 1998. Det strider mot god fastighetsmäklarsed att i efterhand begära ersättning under sådana omständigheter. Mäklaren X har vidare refererat till SFS för rekommenderad taxa avseende provision.

Mäklaren X har uppgett bl.a. följande.

Anmälan kontaktade honom den 6 mars 1998. Hon hade en obebyggd tomt som skulle säljas. Under telefonsamtalet kom de överens om att utgångspriset skulle vara 250 000 kr samt att hans provision skulle vara 7,5 %. Han förklarade att ett skriftligt avtal måste upprättas och att det skulle gälla med ensamrätt i tre månader. Han gick igenom förmedlingsavtalets innehåll med anmälan och förklarade att han skulle skicka två exemplar av avtalet till henne för underskrift. Han uppmanade henne att ringa upp honom när hon hade fått avtalen så att de kunde gå igenom texten tillsammans. Anmälan uppgav då att det inte var några problem eftersom hon var jurist. Nästa uppdragsavtal överenskoms även det per telefon och därefter träffades de den 30 mars 1998. När han skulle gå igenom texten i förmedlingsuppdraget med anmälan uppgav hon igen att det var obehövligt eftersom hon var jur.kand. Hon uppgav dessutom att hon också skulle kunna vara fastighetsmäklare eftersom hon genom många försäljningar av lägenheter och fastigheter var väl insatt i mäklaryrket. Av misstag har han använt en gammal blankett för förmedlingsuppdrag. Han för

handlar emellertid fram storleken av provisionen muntligt och har då aldrig hänvisat till någon rekommenderad taxa.

Anmälaran hade kontinuerlig kontakt med honom fram till den 5 maj 1998. Under den tiden framförde hon inte någon kritik mot hans sätt att sköta förmedlingsuppdraget. De var överens om att annonsering med bild i DN och SvD samt att organiserade visningar skulle ske först när det började grönska ordentligt. Det enda anmälaran hade sagt avseende försäljningstidpunkten var att hon ville ha huset sålt till midsommar.

Samtliga av anmälarans påståenden avseende faktiska förhållanden har varit föremål för prövning av Stockholms tingsrätt. Han har grundat sin rätt till provision på det avtal med ensamrätt som träffats. Han bekräftade den 17 maj 1998 att han mottagit uppsägningen och återställde nycklarna. Han kunde därefter inte tvinga sig kvar i uppdraget men han eftergav inte sin rätt till provision enligt avtalet. När anmälaran sade upp kontraktet fanns det inte några spekulanter vilket hon visste.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Uppdragets utförande

I omsorgsplikten ligger att det kan ställas krav på mäklaren att denne vidtar åtgärder för att få till stånd en försäljning. I den ligger även ett krav på tillbörligt skyndsamhet. Om mäklaren fått uppdraget med ensamrätt måste han söka utföra uppdraget utan onödigt dröjsmål. Mäklaren X har uppgett att han haft annons i DN, annonserat via Internet samt att information om samtliga objekt fanns uppsatta med foto på en annonspelare intill färjeläget på Ljusterö. Han har vidare uppgett att annons med foto, enligt överenskommelse med anmälaran, senare skulle införas i bl.a. DN. Det kan med hänsyn till vad mäklaren X uppgett om vilka åtgärder som vidtagits och vad som överenskommits med anmälaran inte anses att han brustit i sin omsorgsplikt i detta avseende. Av utredningen har inte framkommit att anmälaran uppgett annan önskad tidpunkt för försäljningen än den tidpunkt – midsommar – som vitsordats av mäklaren X. Det kan tilläggas att då inte annat framkommit får det normalt anses att uppdragsgivaren givit fastighetsmäklaren tid att sälja fastigheten inom uppdragstiden, i förevarande fall till den 6 resp. 30 juni 1998.

Anmälaran och mäklaren X avtalade att mäklaren X skulle tillse att tomten och huset på den bebyggda fastigheten städades och att befintliga möbler m.m. flyttades. Anmälaran har påstått att mäklaren X lovat att ha huset färdigt för visning till påsk. Något som stöder det påståendet har emellertid inte framkommit. Oavsett avtalets faktiska innehåll avseende överenskommen tid för slutförandet av dessa åtgärder kan det dock ifrågasättas vad som kan anses vara en rimlig tidsåtgång för dessa. Mäklaren X har i sin skrivelse den 10 maj 1998 till anmälaran uppgett bl.a. att huset fortfarande var fullt av bråte och att huset måste städas. Det får med hänsyn härtill anses klarlagt att de avtalade åtgärderna inte var till fullo utförda vid denna tidpunkt. Utredningen i ärendet måste vidare anses ge stöd för bedömningen att åtgärden att få huset och tomten iordningställda haft betydelse för möjligheten att få fastigheten såld.

2000-11-01:8

Genomförandet av detta uppdrag får med hänsyn härtill anses ha tagit oskäligt lång tid. Förseelsen kan emellertid, med hänsyn till vad mäklaren X uppgett om hur förmedlingsuppdraget fortsättningsvis skulle genomföras, anses som ringa.

Avvisning av spekulant

Anmälan har påstått att mäklaren X avvisat en spekulant. För det fall en mäklare utan goda skäl avvisar en spekulant är det naturligtvis en allvarlig förseelse. Utredningen i ärendet ger emellertid inte stöd för att så varit fallet. Det förtjänar att påpekas att en mäklare även är skyldig att tillvarata köparens intresse och att det innefattar en skyldighet att upplysa om de fel som finns på en fastighet.

Hänvisning till rekommenderad taxa

I uppdragsavtalen har mäklaren X uppgett att förmedlingsprovision utgår enligt av SFS rekommenderad taxa. Några sådana rekommendationer finns emellertid inte och får inte heller längre förekomma. Det var således fel av mäklaren X att göra en sådan hänvisning.

Genomgång av uppdragsavtalet

En mäklare skall informera överlåtaren om vad ensamrätt innebär och särskilt om följden av att överlåtelse sker under uppdragstiden utan mäklarens medverkan, jfr Konsumentverkets riktlinjer (KOVFS 1996:4). Mäklaren X har uppgett att han avsett att informera anmälan men att hon uttryckligen sagt att någon sådan genomgång inte var nödvändig. Fastighetsmäklarnämnden finner inte skäl att ifrågasätta vad mäklaren X uppgett i detta avseende och finner vidare att det inte är fel att underlåta att ge en uppdragstagare information som denne uttryckligen avböjer.

Information i samband med uppsägningen av avtalet

I 21 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen anges att om en mäklare fått ett förmedlingsuppdrag med ensamrätt och det träffas ett avtal om överlåtelse under ensamrättstiden utan hans förmedling, så har mäklaren rätt till provision som om överlåtelseavtalet hade förmedlats av honom.

Mäklaren X hade enligt avtalet med anmälan uppdraget att förmedla fastigheten med ensamrätt till den 30 juni 1998. En uppdragsgivare har givetvis rätt att säga upp ett avtal även om avtalet är ett s.k. ensamrättsavtal. Fastighetsmäklaren kan dock då avtalet sägs upp utan grundad anledning ha rätt till ersättning. Grundad anledning kan anses föreligga om mäklaren vid fullgörandet av uppdraget väsentligen brutit mot det ingångna avtalet. I ärendet har inte framkommit att det varit fallet. Det har inte heller framkommit något som ger anledning att anta att mäklaren X var överens med anmälan om att uppdraget skulle upphöra i förtid. Det kan knappast anses stå i strid med god fastighetsmäklarsed att begära ersättning när fråga är om ett kontraktsbrott. En mäklare måste dock, för att undanröja risken att uppdragsgivaren uppfattar det som att mäklaren godtar att uppdraget skall upphöra i förtid, anses ha en skyldighet att klargöra att han anser att det är fråga om ett avtalsbrott och informera om de rättsliga följderna som kan följa därpå. Det gäller särskilt i ett fall som det förevarande, där någon genomgång av innebörden av ensamrättsavtalet inte gjorts vid ingåendet.

Anmälan anmodade, i samband med uppsägningen av avtalet, mäklaren X att redovisa eventuella spekulanter. Mäklaren X har underlåtit det och uppgett att

anmälararen visste att det inte fanns några spekulanter. Enligt förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95 s. 46) måste det i enlighet med god fastighetsmäklarsed åligga mäklaren att till uppdragsgivaren redovisa alla spekulanter som visat intresse för att förvärva det aktuella objektet. Att det inte fanns några spekulanter fritar inte mäklaren X från hans skyldighet att lämna en redogörelse. För det fall det inte fanns några spekulanter skulle han ha redovisat det (jfr länsrättens dom den 17 augusti 2000).

Påföljd

Mäklaren X har i flera avseenden åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren Xs underlåtenhet att informera om vilka konsekvenser uppsägningen av avtalet skulle kunna komma att få vid en försäljning av fastigheten inom ensamrättstiden samt hans underlåtenhet att i samband med uppsägningen redovisa att det inte fanns några spekulanter inte kan anses som ringa förseelser. Mäklaren X skall därför meddelas varning.

2000-11-01:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om skriftlighetskrav vid ingående av förmedlingsavtal

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Mäklaren X förmedlade försäljning av en fastighet som ägdes av ett dödsbo med fyra delägare. Fastigheten såldes den 9 februari 2000.

En av dödsbodelägarna har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden gjort gällande att mäklaren X omöjliggjorde för henne att köpa fastigheten. Hon har uppgett bl.a. följande. Efter det att mäklaren X kontaktats av en av dödsbodelägarna skickades uppdragsavtal ut till dödsbodelägarna. Hon undertecknade emellertid inte något uppdragsavtal. Utan att förvissa sig om att samtliga dödsbodelägare var ense med den person som mäklaren X hade haft kontakt med annonserades fastigheten ut till försäljning. Vid den tiden hade hon inte lämnat någon fullmakt till sina syskon. Samma dag som annonsen var införd i tidningen tog hon kontakt med mäklaren X och påtalade det olämpliga i att annonsera ut fastigheten utan att inhämta samtliga delägars godkännande. Hon uppgav även att hon inte önskade någon försäljning av villan – i vart fall inte då. Vid visningstillfället den 21 januari 2000 meddelade hon mäklaren X att hon själv hade för avsikt att behålla fastigheten och lösa ut syskonen. Den 4 februari meddelade mäklaren X samtliga dödsbodelägare att han hade en köpare till fastigheten som var beredd att betala 685 000 kr. Hon uppgav då till mäklaren X att hon var beredd att betala 690 000 kr. Vid bouppteckningen den 7 februari infann sig mäklaren X och efter det att förrättningen var avklarad presenterade han för samtliga närvarande ett av köparna redan undertecknat köpekontrakt och anmanade delägarna att underteckna kontraktet. Hon föll till föga genom det grupptryck hon upplevde från såväl övriga dödsbodelägarna som mäklaren X.

2000-11-01:9

De argument som framfördes av dessa var att hon inte ekonomiskt skulle klara av ett köp och att hon inte skulle få några lån.

Mäklaren X har anfört bl.a. följande. Han blev uppringd av en av dödsbodelägarna och blev ombedd att sälja fastigheten. Han informerades om att alla dödsbodelägare var överens om att villan skulle säljas och att denne dödsbodelägare hade fått i uppdrag av sina syskon att kontakta en fastighetsmäklare. De träffades den 4 januari 2000. Han sade då att han kunde ta med fastigheten på den visning som han skulle ha den 15 januari. Dödsbodelägaren tyckte att det var bra. Hon lovade även att skicka en lista över samtliga dödsbodelägare. Han erhöll adresslistan den 11 januari och skickade då uppdragshandlingar till samtliga dödsbodelägare. En av dödsbodelägarna erhöll dock inte handlingarna innan hon såg annonsen i tidningen. Denna delägare ringde upp honom och uppgav att hon inte ville ha någon visning. Hon ville vänta till efter bouppteckningen. Han försökte därefter avstyra visningen. De andra dödsbodelägarna var emellertid eniga om att visningen skulle komma till stånd. På visningsdagen hade tre av dödsbodelägarna undertecknat försäljningsuppdraget. Han bad att få träffa samtliga dödsbodelägare den 7 februari efter bouppteckningen. Han hade med sig en kopia av försäljningsuppdraget som den siste av dödsbodelägarna nu skrev på. Han hade med sig ett preliminärt köpekontrakt med en tänkt köpare som betecknats NN för att visa hur kontraktet kunde se ut. Han föreslog därefter att en av dödsbodelägarna skulle få fullmakt att avsluta affären. Samtliga dödsbodelägare skrev under fullmakten. Den 9 februari skrevs köpekontraktet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen.

I ärendet föreligger fyra uppdragsavtal underskrivna av de fyra dödsbodelägarna. Samtliga är daterade den 14 januari 2000. Utredningen i ärendet visar dock att mellan en av dödsbodelägarna och mäklaren X fanns inte något sådant avtal före den 7 februari 2000. Det kan således konstateras att uppdragsavtalet dels är feldaterat dels att något uppdragsavtal inte förelåg när mäklaren X började marknadsföra fastigheten. Detta står i strid med dels god fastighetsmäklarsed dels en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Mäklaren X hade dessutom fått besked från dödsbodelägaren i fråga att hon då inte önskade någon försäljning av fastigheten och inte ville att någon visning skulle ske. Om mäklaren X tidigare förlitat sig på den uppgift han erhållit om att den dödsbodelägare som kontaktade honom handlade på uppdrag från alla dödsbodelägare kunde det dock efter det att mäklaren X fått nämnda besked inte råda någon som helst tvekan om att en av dödsbodelägarna motsatte sig en försäljning. Att i en sådan situation ändå fortsätta att marknadsföra fastigheten, och därigenom försätta denne dödsbodelägare i en icke önskvärd situation, måste anses som högst klandervärt. Fastighetsmäklarnämnden finner att förseelserna motiverar en varning.

2000-11-01:10**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förtroenderubbande verksamhet m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X hade i uppdrag att förmedla försäljning av två fastigheter som var under bildande och som skulle bebyggas. Säljaren hade som krav att anlitas som entreprenör för den tänkta byggnationen.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har mäklaren X kritiserats för sitt sätt att utföra förmedlingen. Anmälarna har uppgett bl.a. följande. I februari 1999 annonserade mäklaren X ut två hus som skulle byggas på varsin attraktiv fastighet. Det avtal de tecknade med entreprenören var dock behäftat med så allvarliga brister att tvist uppstod. De stämde entreprenören i januari 2000. Denne gick emellertid i konkurs vilket medförde att de förlorade erlagd handpenning. Mäklaren X tog betalt i samband med förmedlingen av entreprenaden. Han fakturerade entreprenören samma dag som entreprenadavtalet tecknades. Med hänsyn till marknadsföringsmaterialets utformning, tidpunkten för när mäklaren tog betalt för sina tjänster och provisionens storlek gör de gällande att mäklaren X förmedlat såväl entreprenad som fastighet. Han informerade inte om att han endast förmedlade fastigheten. Anmälarna har vidare ifrågasatt om mäklarprospektets uppgifter angående tomtyta var korrekta eftersom fastigheten inte var rättsligt bildad.

Mäklaren X har i huvudsak uppgett följande.

Under år 1999 erhöll han i uppdrag att förmedla två fastigheter under bildande från en stamfastighet. Säljaren ställde som villkor att anlitas som entreprenör för tänkt byggnation på fastigheten. Han kom överens med säljaren om att ansvara för förmedlingen av fastigheten men att säljaren skulle ta hand om alla kontakter angående den tänkta produktionen samt entreprenaden för de spekulanter på fastigheten som anvisades av honom.

Vid de inledande kontakterna med spekulanterna förklarade han noggrant att han enbart hade i uppdrag att förmedla de fastigheter som var under bildande och att han i övrigt inte ansvarade för den tänkta entreprenaden, varför samtliga spekulanter hänvisades till säljaren. Samtliga intressenter erhöll av honom en salubeskrivning samt en tomtkarta som i korta ordalag beskrev den tänkta fastigheten under bildande och den tänkta entreprenaden. Han informerade vidare om säljarens krav på entreprenad och att något avtal om överlåtelse av fastigheten inte kunde ske förrän ett entreprenadavtal förhandlats fram. Anmälaren har efter dessa instruktioner kontaktat säljaren och förhandlat fram ett avtal om entreprenad. Han själv har inte varit vare sig säljaren eller anmälaren behjälplig med förhandlingar angående entreprenadavtalet.

2000-11-01:10

Det har inte rått någon osäkerhet vilket ansvarsområde som han hade vid förmedlingen.

Fastigheten i fråga var under bildande till två nya fastigheter med tänkt nyproduktion. Den informationen framförde han muntligen till spekulanterna. Han överlämnade vidare en enklare salubeskrivning tillsammans med en tomtkarta där det tydligt framgick att fastigheten var under avstyckning samt att det rörde sig om nyproduktion av två enbostadshus på stamfastigheten.

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 14 § andra stycket får fastighetsmäklare inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som fastighetsmäklare. I förarbetena (prop.1994/95:14 s. 80) till 14 § anförs bl.a. följande. En typ av situationer som faller under förbudet är när mäklare av olika skäl har försatt sig i en situation där han har att tillgodose även andra intressen är uppdragsgivarens och dennes motparts. Som exempel på en situation av det slaget kan nämnas en fastighetsmäklare som för en husfabrikants räkning säljer eller förmedlar husbyggnadssatser. När en sådan mäklare har en tomt att förmedla är han givetvis intresserad av att även sälja ett huspaket till köparen. Risken är därför uppenbar att mäklaren på något sätt försöker styra tomtspekulanterna att välja ett hus från den fabrikant som mäklaren representerar eller att tomtköpet till och med görs beroende av att ett avtal om köp av ett sådant hus kommer till stånd. Även om det i det enskilda fallet 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 åt att rubba förtroendet för mäklarens opartiska ställning.

Fastighetsmäklarnämnden har i ett beslut den 18 februari 1998, uttalat att sidoverksamhet i form av förmedling av husbyggnadssatser inte kan kombineras i enskilda fall och därvid konstaterat att det alltså inte är tillåtet att i samband med förmedling av en obebyggd tomt också förmedla försäljning av en byggsats till en som köper tomten.

I förevarande ärende är situationen något annorlunda än den som exemplifieras i förarbetena och som tidigare varit föremål för nämndens prövning. Här är fråga om att säljaren av en tomt som villkor för försäljning uppställer ett krav på att tomten skall bebyggas på visst sätt och med säljaren som entreprenör. Det finns således inte någon annan intressent förutom säljaren och dennes motpart som mäklaren skulle kunna ha några förpliktelser emot. Det torde i denna situation inte finnas någon risk för att mäklaren hamnar i någon lojalitetskonflikt eftersom det är säljaren som ställt villkoret att tomten skall bebyggas på visst sätt för att försäljning skall komma till stånd.

Utredningen i ärendet ger inte stöd för annan bedömning än att mäklaren X enbart haft i uppdrag att förmedla försäljning av fastigheten. Han har såvitt framkommit

hänvisat köparna till säljaren avseende de frågor som berört entreprenaden. Att han fakturerat sin uppdragsgivare oaktat någon försäljning inte kom till stånd föranleder inte annan bedömning. Det kan dock påpekas att det hade varit önskvärt att det i marknadsföringsmaterialet klargjorts att fastighetsmäklaren endast förmedlade försäljning av tomten och inte förmedlade entreprenaden.

Utredningen i övrigt visar inte heller att mäklaren X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen i annat avseende. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.

2000-11-01:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklaren tillhandahållit köparen en fullständig beskrivning av fastigheten

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar Mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X hade i uppdrag att förmedla försäljning av en fastighet. Köpekontrakt skrevs den 31 oktober 1998 och köpebrev den 6 november 1998. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen kritiserat mäklaren X och uppgett att denne inte upplyst henne om att fastigheten belastades av en ledningsrätt samt att han uppgett en oriktig boyta.

Anmälan har anfört bl.a. följande. Mäklaren X försummade att under köpeförhandlingarna upplysa henne om att kommunen har ett servitut med stor inskränkning för fastighetsägaren, innefattande s.k. upplåtelse av ledningsrätt vilket ger kommunen rätt att riva upp en del av tomten som omfattar skogs- och naturtomt på en sträcka av 120x4 meter vilket krävs för att uppfylla ett gammalt behov av renovering av kommunens vatten- och avloppsledning. Hon tog del av Lantmäteriverkets Fastighetsinfo först efter tillträdet den 6 november 1998. Hon hade således inte möjlighet att ta del av den viktiga information som fanns där före kontraktskrivningen och tillträdet. Vidare har framkommit att huset endast är 63 kvm och inte 78 kvm som mäklaren X uppgav i annons och prospekt. Visserligen angavs att ytuppgiften var säljarens information men mäklaren X borde ha skyldighet att kontrollera uppgiften.

Mäklaren X har uppgett att anmälan före köpet upplystes om ledningsrätten dels muntligen dels genom att handlingar innefattande information därom överlämnades. Utöver det utdrag från Lantmäteriet som tillhandahölls redan i samband med visningen av fastigheten önskade anmälan ett utdrag i samband med att köpekontraktet undertecknades. Undertecknandet skedde den 31 oktober 1998 vilket var en lördag. Färskt utdrag inhämtades från Lantmäteriet måndagen den 2 november 1998 och överlämnades till anmälan. Anmälan hade rätt att frånträda köpet senast den 6 november 1998 om inte den förestående besiktningen skulle utfalla till hennes

2000-11-01:11

belåtenhet. Mäklaren X har vidare uppgett att han i brist på underlag inte kan vitsorda uppgiften att den av säljaren uppgivna boytan skulle vara felaktig. Anmälaren har varit införstådd med husets storlek och har även haft möjlighet att granska ritningar.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 18 § samma lag skall, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning över fastigheten före köpet. Beskrivningen skall innehålla uppgifter i de avseenden som angetts i 17 § samt uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om byggnads ålder, storlek och byggnadssätt.

Den s.k. objektsbeskrivning av fastigheten skall alltså innehålla vissa i lagen specificerade uppgifter som skall sammanställas i en beskrivning. Det är således inte tillräckligt om alla relevanta uppgifter visserligen funnits tillgängliga för köparen men att det krävts att denne tagit del av flera olika handlingar för att erhålla erforderlig information.

Av Lantmäteriverkets info framgår att fastigheten belastas av ett avtalsservitut och en ledningsrätt. Det finns olika uppgifter om vilken muntlig information som har lämnats och även när Lantmäteriverkets info lämnades. I ärendet har presenterats en särskild beskrivning av fastigheten som mäklaren X har tillhandahållit anmälaren. I den anges att fastigheten belastas av villaservitut. Det finns dock inte någon uppgift om en ledningsrätt. I beskrivningen finns inte heller någon uppgift om vem som äger rätt att förfoga över fastigheten. Vad avser uppgiften om ägare har Fastighetsmäklarnämnden accepterat att den uppgiften lämnas i ett till objektsbeskrivningen fogat utdrag. Vad gäller uppgiften om ledningsrätten anser nämnden att mäklaren X inte ens genom att bifoga ett utdrag från Lantmäteriet har kunnat fullgöra sin skyldighet att i objektsbeskrivningen lämna uppgift om belastning på fastigheten. Vad mäklaren X har uppgett avseende hur han givit anmälaren information om belastningen är således utan betydelse för bedömningen om köparen erhållit i lagen stadgad information på det sätt hon kunnat kräva. Avgörande för bedömningen är istället att uppgifterna inte fanns intagna i den skriftliga beskrivning av fastigheten som mäklaren skall tillhandahålla köparen enligt 18 § fastighetsmäklarlagen.

Vad avser den i beskrivningen uppgivna boarean är det inte visat vilken yta huset faktiskt har. Enligt Lantmäteriverkets info är boytan dock 63 kvm. Mäklaren X borde därför inte ensidigt ha redovisat enbart säljarns uppgift om boarean.

Fastighetsmäklarnämnden finner att förseelserna motiverar en varning.

2000-11-01:12**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet och lämplighet m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Skattemyndigheten anmälde fastighetsmäklaren X till Fastighetsmäklarnämnden eftersom det vid skatterevision i mäklarföretaget A framkommit att förmedlingsprovision vid två tillfällen bokförts med för låga belopp. Skattemyndigheten uppgav i anmälan bl.a. att differensen mellan erhållen och bokförd provision uppgått till totalt 58 000 kr, vilket delats lika mellan ägaren och företagsledaren mäklaren X och den i bolaget anställda fastighetsmäklaren, samt att differensen uppkommit genom att dubbla kvittenser skrivits.

Mäklaren X har uppgett att han redogjort för situationen för skattemyndigheten och åklagaren och att de bedömer handlingen som ringa. Han bedömer själv handlingen som ringa och bestrider brott.

Fastighetsmäklarnämnden begärde med anledning av anmälan in akterna avseende fem av mäklaren Xs förmedlingsuppdrag.

De akter som Fastighetsmäklarnämnden har granskat har avsett förmedling av fristående villor.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning*Skatterevisionen*

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

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

Bestämmelserna har i huvudsak överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till denna (prop. 1983/84:16 s. 33) framfördes bl.a. följande. Om mäklare har begått en brottslig gärning, kan omständigheterna ofta vara sådana att det bör inverka på hans registrering. Givetvis bör registreringen återkallas, om mäklaren gjort sig skyldig till förmögenhetsbrott under utövandet av mäklarsysslan. Även sådana förmögenhetsbrott som begåtts vid sidan av mäklarverksamheten bör kunna föranleda återkallelse. Detsamma gäller beträffande allvarligare skattebrott. För att brottsliga gärningar skall kunna läggas till grund för återkallelse bör i allmänhet krävas att det föreligger en fällande dom. Har mäklaren erkänt gärningen, bör länsstyrelsen kunna återkalla registreringen utan att avvakta utgången i brottmålet.

2000-11-01:13

I förarbetena till nya lagen (prop. 1994/95:14 s. 69) anges att det ligger i sakens natur att sådana omständigheter som, utan att de är direkt hänförliga till mäklarens yrkesverksamhet, skall kunna föranleda avregistrering eller varning måste vara av allvarligt slag. Som exempel på sådana omständigheter kan nämnas bedrägeribrott, tillgreppsbrott och ekonomisk brottslighet.

Mäklaren X har använt sig av olika kvitton i sin verksamhet – ett till kunden och ett till bokföringen – för att på det sättet öka sin egen vinning av verksamheten. Han har därmed utnyttjat den kundrelaterade delen av verksamheten till de gärningar som han medger. Enligt Fastighetsmäklarnämnden har mäklaren X därigenom handlat på ett sätt som gör att hans redbarhet och lämplighet som fastighetsmäklare starkt kan ifrågasättas. Med hänsyn till att någon allvarligare brottslighet inte aktualiserats är dock varning en tillräcklig åtgärd.

Den särskilda granskningen

I ett av de uppdrag som Fastighetsmäklarnämnden granskat vilket varit förenat med ensamrätt har angetts att under tiden med ensamrätt får uppdraget inte sägas upp eller avbrytas utan fastighetsmäklarens medgivande. Detta föranleder Fastighetsmäklarnämnden att göra följande påpekande. Ett uppdragsavtal kan enligt nämndens mening sägas upp av såväl uppdragsgivaren som uppdragstagaren under ensamrättstidens gång och uppdragsgivaren kan inte fråntas denna rätt. Skadeståndsskyldighet kan dock komma i fråga för den som utan giltig anledning säger upp avtalet. Oavsett vad klausulen avsett att reglera finner Fastighetsmäklarnämnden att klausulen utformats på ett sådant sätt att den kunnat ge uppdragsgivaren den uppfattningen att denne inte utan medgivande från fastighetsmäklaren kunnat frånträda uppdragsavtalet under ensamrättstiden.

2000-11-01:13

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Skattemyndigheten anmälde fastighetsmäklaren X till Fastighetsmäklarnämnden eftersom det vid skatterevision i det företag där hon är anställd framkommit att förmedlingsprovision vid två tillfällen bokförts med för låga belopp. Skattemyndigheten uppgav i anmälan bl.a. att differensen mellan erhållen och bokförd provision uppgått till totalt 58 000 kr, vilket delats lika mellan mäklaren X och den fastighetsmäklare som äger bolaget, samt att differensen uppkommit genom att dubbla kvittenser skrivits.

Mäklaren X har uppgett att hon redogjort för situationen för skattemyndigheten och åklagaren och att de bedömer handlingen som ringa. Hon bedömer själv handlingen som ringa och bestrider brott.

Fastighetsmäklarnämnden begärde med anledning av anmälan in akterna avseende fem av mäklaren Xs förmedlingsuppdrag.

De akter som Fastighetsmäklarnämnden har granskat har avsett förmedling av fyra bostadsrätter och en fristående villa.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Bestämmelserna har i huvudsak överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till denna (prop. 1983/84:16 s. 33) framfördes bl.a. följande. Om mäklare har begått en brottslig gärning, kan omständigheterna ofta vara sådana att det bör inverka på hans registrering. Givetvis bör registreringen återkallas, om mäklaren gjort sig skyldig till förmögenhetsbrott under utövandet av mäklarsysslan. Även sådana förmögenhetsbrott som begåtts vid sidan av mäklarverksamheten bör kunna föranleda återkallelse. Detsamma gäller beträffande allvarligare skattebrott. För att brottsliga gärningar skall kunna läggas till grund för återkallelse bör i allmänhet krävas att det föreligger en fällande dom. Har mäklaren erkänt gärningen, bör länsstyrelsen kunna återkalla registreringen utan att avvakta utgången i brottmålet.

I förarbetena till nya lagen (prop. 1994/95:14 s. 69) anges att det ligger i sakens natur att sådana omständigheter som, utan att de är direkt hänförliga till mäklarens yrkesverksamhet, skall kunna föranleda avregistrering eller varning måste vara av allvarligt slag. Som exempel på sådana omständigheter kan nämnas bedrägeribrott, tillgrepsbrott och ekonomisk brottslighet.

Mäklaren X har använt sig av olika kvitton i sin verksamhet som mäklare – ett till kunden och ett till bokföringen – för att på det sättet öka sin egen vinning av verksamheten. Hon har därmed utnyttjat den kundrelaterade delen av verksamheten till de gärningar som hon medger. Även om hon som anställd kan anses ha varit utsatt för en viss påtryckning finner Fastighetsmäklarnämnden att mäklaren X handlat på ett sätt som gör att hennes redbarhet och lämplighet som fastighetsmäklare starkt kan ifrågasättas. Med hänsyn till att någon allvarligare brottslighet inte aktualiserats är dock varning en tillräcklig åtgärd.

Den särskilda granskningen

Fastighetsmäklarnämnden har i anledning av granskningen gjort vissa påpekanden som har kommunicerats med mäklaren X. Granskningen föranleder inte någon ytterligare åtgärd.

2000-11-01:14

2000-11-01:14

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om bristande kontroll av bl.a. fullmakt m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X förmedlade i april 2000 en bostadsrättslägenhet på Östermalm i Stockholm. Parterna kallades den 25 maj till en slutuppgörelse i banken, men köpet blev då inte avslutat. Skälet var att köparen krävde att mäklaren X ordnade ett namnförtydligande på ett dokument som avsåg beviljat medlemskap i bostadsrättsföreningen och att hon företedde en ny fullmakt som visade att undertecknaren hade behörighet att tillstyrka medlemskap i bostadsrättsföreningen. Efter mellankommande helg ordnade mäklaren X ett nytt möte i banken där hon tillhandahöll de begärda uppgifterna, varefter affären avslutades mellan parterna.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen genom ombud kritiserat mäklaren X och påtalat att de formella bristerna medförde att avslutet av affären fick senareläggas och att osäkerhet uppstod huruvida planerad flyttning kunde ske. Anmälaren har vidare hävdats att mäklaren X inte iakttog tystnadsplikt och diskretion vid telefonkontakt med en av köparens släktingar som uppgav sig inte känna till den pågående affären. Mäklaren X har uppgett att när hon blev uppmärksam på de formella bristerna kontaktade hon omgående bostadsrättsföreningen som uppgav att den person som hade tillstyrkt medlemskapet var behörig därtill. Hon fick veta att protokollet som styrkte detta inte fanns tillgängligt varför hon ajournerade bankmötet till dagen därpå för att hinna få en komplettering. Banken hade hunnit stänga när hon fick kontakt med anmälaren men säljaren uppgav att parterna hade enats om att flyttningen kunde äga rum under helgen. Avslut skedde sedan i banken direkt efter helgen. Mäklaren X har vidare uppgett att hon, när hon ringde köparens dotter för att få anmälares telefonnummer fick numret av dotterns man.

Anmälaren har även kritiserat mäklaren Xs mäklarkollega Mäklaren Y och hävdats att denne utfäst att återkomma med anledning av köparens missnöje med mäklartjänsten, men att så inte skett.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden utgår från att en mäklare gör erforderliga kontroller av behörighet och befogenhet vad gäller fullmakter. Anmärkningarna mot mäklaren X gäller visserligen bristande kontroll av formalia, men sett i sitt sammanhang kan den konstaterade förseelsen ändå bedömas som ringa och påföljd därmed underlåtas. Till saken hör även att mäklaren X efter att hon uppmärksammats på bristerna omgående redde ut oklarheterna.

Vad som i övrigt framförts i anmälan mot mäklaren X och anmärkningen mot hennes mäklarkollega, mäklaren Y ger inte belägg för att de därvidlag skulle åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

Det i ärendet presenterade uppdragsavtalet föranleder Fastighetsmäklarnämnden att göra följande påpekande.

I uppdragsavtalet har angetts att uppdraget, så länge det är förenat med ensamrätt, upphör efter uppsägning av uppdragsgivaren endast om fastighetsmäklaren skriftligen godtar uppsägningen. Ett uppdragsavtal kan emellertid enligt Fastighetsmäklarnämndens mening sägas upp av såväl uppdragsgivaren som uppdragstagaren under ensamrättstidens gång och uppdragsgivaren kan inte fråntas denna rätt. Skadeståndsskyldighet kan dock komma i fråga för den som utan giltig anledning säger upp avtalet. Oavsett vad klausulen avsett att reglera finner Fastighetsmäklarnämnden att klausulen utformats på ett sådant sätt att den kunnat ge uppdragsgivaren den uppfattningen att denne över huvud taget inte kunnat frånträda uppdragsavtalet under ensamrättstiden. Mäklaren X måste därför kritiseras för det sätt hon på denna punkt utformat avtalet.

2000-11-29:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade den 21 juni 2000 från Kronofogdemyndigheten i Malmö uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 44 040 kronor och restförda skulder i enskilda mål på 16 088 kronor. Vid förnyad kontroll den 9 november uppgav kronofogde- myndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 36 804 kronor och restförda skulder i enskilda mål på 12 268 kronor

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Enligt 6 § första stycket 5 krävs för att en fastighetsmäklare skall bli registrerad, att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 66-67) skall prövningen av den personliga lämpligheten ta sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet

2000-11-29:2

och integritet motsvarar de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter. Underlåten betalning av skulder eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden kan ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

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

2000-11-29:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om saluhållande av en egen fastighet i mäklarrörelsen

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har ifrågasatts om det är förenligt med fastighetsmäklarlagens bestämmelser att en fastighetsmäklare förmedlar en fastighet som denne själv äger. Till anmälan har fogats en webbsida från Hemnet, daterad 2000-06-19, med en tillsalubeskrivning av en fastighet och ett fastighetsutdrag från Lantmäteriverket, med uppgifter om fastigheten Luleå Vargen 8. I utdraget anges mäklaren X som lagfaren ägare till fastigheten. I tillsalubeskrivningen anges mäklaren X vid mäklarföretaget A som kontaktperson.

Mäklaren X har yttrat sig och uppgett bl.a. följande. Fastigheten har inte annonserats i dagstidningarna eller i butiksfönstret utan legat på Internet i maximalt fem dagar. Han kan inte sälja fastigheten privat utan att kopplas ihop med mäklarföretaget. Han har nu låtit en av sina konkurrenter vid ett annat mäklarföretag förmedla fastigheten. Det framgår av den annons som han sänt in till Fastighetsmäklarnämnden. Köparen av fastigheten har sedan 1995 hyrt en av lägenheterna i huset av honom och denne visste om att han var fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Handel med fastigheter m.m.

I 14 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) föreskrivs att en fastighetsmäklare inte får bedriva handel med fastigheter. Av förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14 s. 79) framgår att förbudet mot fastighetshandel bygger på att det är viktigt att upprätthålla förtroendet för mäklaren som en opartisk mellanman. Att saluhålla egna objekt i den

egna verksamheten är oförenligt med mäklarens ställning. I 14 § föreskrivs därför uttryckligen att mäklaren inte får förena förmedlingsverksamheten med handel med egna fastigheter. Den köpare som är intresserad av en salubjuden fastighet och som vänder sig till en mäklare som har marknadsfört fastigheten räknar inte med - och skall inte heller behöva räkna med - att mäklaren i själva verket är ägare till fastigheten och därför företräder helt andra intressen än vad hans yrkesroll ger vid handen. En mäklare har givetvis rätt att sälja sin privatbostad. Han får dock inte göra det som ett led i sin mäklarverksamhet.

Av mäklaren Xs uppgifter framgår det att han som ett led i sin fastighetsmäklarverksamhet marknadsfört sin egen fastighet på Internet. Annonseringen har skett på Hemnets webbplats. På den aktuella sidan anges mäklaren X vid mäklarföretaget A i Luleå som kontaktperson. Att den person som kom att köpa fastigheten var införstådd med att mäklaren X ägde fastigheten saknar därvidlag betydelse. Mäklaren X har således agerat i strid med en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen. Att tillsaluhållandet skett under en kort period och gällt ett objekt utgör inte tillräckliga skäl för att underlåta påföljd. Mäklaren X skall därför meddelas varning.

2000-11-29:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppdragsavtal samt budgivning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X hade i uppdrag att förmedla försäljningen av en bostadsrättslägenhet. Ett överlåtelseavtal undertecknades den 6 februari 2000.

En spekulant har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden uppgett bl.a. följande. Efter visningen av lägenheten ville han lämna ett bud men Mäklaren X var undfallande. Han lämnade dock ett bud på 520 000 kr till mäklaren X den 29 januari 2000. Han frågade mäklaren X vad som skulle ske därefter. Mäklaren X bad då att få återkomma. Då mäklaren X återkom på telefon till honom på kvällen den 31 januari 2000, fick han beskedet att det fanns en köpuppställning och att köpet var så gott som klart. Han frågade vad den spekulanten hade lagt för bud, men mäklaren X gav ett undvikande svar att köpet var så gott som klart. I det läget tilläts han inte att lämna något motbud. Mäklaren X påstod att han hade meddelat honom att det fanns ytterligare nio spekulanter. Mäklaren X hade inte nämnt detta tidigare. Han kontaktade själv ägaren till lägenheten och uppgav för henne att han hade nekats att lämna bud på lägenheten. Ägaren verkade förvånad och uppgav att hon inte kände till något bud, bara att det fanns spekulanter. Enligt hans mening borde mäklaren X ha gett honom begärd information om läget och klargjort förfaringssättet för honom. På ett närmast ovärdigt sätt nekades han chansen att lägga ett motbud.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken och i huvudsak uppgett följande.

2000-11-29:3

Om avsikten hade varit en försäljning genom anbud eller öppen budgivning hade han använt sig av sådana formulär. Arton personer hade bokade tider för visning av lägenheten. Av dess visade nio personer ett mycket stort intresse och gav uttryck för att vilja lämna bud. Han frågade intressenterna om de ville lämna något annat bud än det angivna försäljningspriset. Var man intresserad att lämna bud var det inte nödvändigt att lämna det direkt, utan man kunde återkomma senare. Anmälaren frågade honom vilket bud han skulle lägga. Han uppgav att det var fritt att bjuda vad man själv ansåg men att han inte lämnade information om de olika buden till någon av intressenterna. Anmälaren bjöd 520 000 kr. Det var inte avsikten att han skulle ringa runt till alla som eventuellt lämnade bud och på så sätt trissa upp buden. Buden redovisades för säljaren. Säljarens förslag var att mäklaren X skulle teckna köpekontrakt med en spekulant som återkom per telefon och lämnade ett bud på 600 000 kr. Det stämmer att han hade telefonkontakt med anmälaren på kvällen den 31 januari 2000. Han meddelade anmälaren att inkomna bud hade redovisats för säljaren, att denne hade valt en annan budgivare och att muntlig köpuppgörelse hade träffats samt att skriftligt avtal skulle upprättas. Han gav beskedet att han inte kunde ta emot något motbud beroende på att säljaren hade valt en annan budgivare.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Förmedlingsuppdraget

Säljaren har skriftligen bekräftat att hon hade ett muntligt avtal med mäklaren X om förmedling av bostadsrätten. Mäklaren X har sänt in bekräftelsen till Fastighetsmäklarnämnden. Det är således visat att mäklaren X inte följt den i 11 § fastighetsmäklarlagen stadgade skyldigheten att, då säljaren är konsument, upprätta ett skriftligt förmedlingsavtal. Ett sådant avtal skall upprättas innan förmedlingsarbetet påbörjas.

Mottagande av bud

Mäklaren X har uppgett att anmälaren bjöd 520 000 kr för bostadsrätten och att han vid telefonkontakt med anmälaren två dagar senare uppgav för denne att säljaren hade valt en annan budgivare och träffat en muntlig köpuppgörelse samt att ett skriftligt avtal skulle upprättas. Han uppgav också att han inte kunde ta emot något motbud beroende på att säljaren hade valt en annan budgivare.

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 (prop. 1994/95:14 s. 46).

Av mäklaren Xs uppgifter framgår det att säljaren hade för avsikt att teckna avtal med en annan spekulant. Ett överlåtelseavtal ingicks sedermera. Vid tidpunkten för det aktuella telefonsamtalet förelåg emellertid inget undertecknat överlåtelseavtal. Mäklaren X har inte påstått att han haft några direktiv från säljaren att inte ta emot några ytterligare bud. Genom sitt svar gav mäklaren X anmälaren den uppfattningen att den muntliga uppgörelsen om köp förhindrade möjligheten att lämna nytt bud. Genom mäklaren Xs egna uppgifter är det utrett att han inte gav anmälaren möjlighet att lämna ett nytt bud.

En fastighetsmäklare är inte skyldig att upplysa en spekulant om vilka de övriga budgivarna är och vilka bud som lämnats. En spekulant kan således inte utgå från att mäklaren lämnar fortlöpande information om hur budgivning och försäljning fortskrider. Det sagda innebär att en spekulant som vill lämna ett "motbud" själv får bedöma på vilken nivå han vill röra sig. Det får dock förutsättas att det normalt sett ligger i säljarens intresse att mäklaren låter en spekulant höja sitt bud. mäklaren Xs agerande motverkade anmälares intresse att konkretisera sig genom ett nytt bud och innebar också att han åsidosatte uppdragsgivarens intressen.

Påföljd

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren Xs underlåtenhet att ingå uppdragsavtalet skriftligt och hans agerande i samband med budgivning var för sig motiverar varning.

2000-11-29:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om boendekostnadskalkyl och redovisningen av de uppgifter som skall lämnas i objektsbeskrivningen

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X fick i mars 1999 i uppdrag att förmedla en fastighet i Nyköping. Fastigheten såldes i början av juni månad samma år. Köparen av fastigheten har anmält mäklaren X till Fastighetsmäklarnämnden och påtalat att säljaren och hans hustru hade grava åldersförändringar varför de hade behövt en god man. Han anser det anmärkningsvärt att mäklaren X åtog sig uppdraget innan den saken var ordnad. Anmälares har även kritiserat mäklaren X för att han inte upprättade någon boendekostnadskalkyl och att det i köpekontraktet saknades uppgift om att det påförs en årlig avgift för vägunderhåll. Köparen har även yrkat ersättning av mäklaren X för den kostnad som uppstod för bortforsling av skrot som säljaren hade lämnat kvar.

Mäklaren X har i huvudsak uppgett följande.

Hans bedömning var att säljarna inte behövde god man, men det föll sig naturligt att underrätta parets dotter eftersom mannen hade nedsatt hörsel och köpeskillingen låg 90 000 kr under begärt pris. Objektsbeskrivningen överlämnades till köparen vid visning av fastigheten. Utdraget från fastighetsdatasystemet, som anmälares gett in, överlämnades till köparen vid visningen eller möjligen vid tillträdet.

Köparen fick en boendekalkyl vid visningen. Han erbjöd köparen en individuell kalkyl men köparen avböjde en sådan då han inte hade för avsikt att låna till köpet men avståndet kan inte styrkas skriftligen.

2000-11-29:4

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Boendekostnads kalkyl

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

Köparen har uppgett att mäklaren X inte upprättade någon boendekostnads kalkyl. Mäklaren X har invänt att köparen vid visning av fastigheten fick en boendekostnads kalkyl, dock inte någon individuellt anpassad sådan.

Att köparen uppger att han inte har för avsikt att ta lån för förvärvet befriar inte mäklaren från skyldigheten att erbjuda köparen en anpassad kalkyl. Det är mäklaren som måste kunna visa att så skett. Då mäklaren X inte har gjort det och inte heller har kunnat styrka att köparen faktiskt avstod från en sådan kalkyl skall han meddelas varning.

Objektsbeskrivning

I 17 § fastighetsmäklarlagen anges att fastighetsmäklaren skall kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Enligt 18 § samma lag skall, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper för huvudsakligen enskilt bruk, fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning över fastigheten före köpet. Beskrivningen skall innehålla sådana uppgifter som nämns i 17 § samt en del ytterligare faktauppgifter.

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

I objektsbeskrivningen och även i köpekontraktet görs hänvisning till utdraget från Lantmäteriverket. Vad avser uppgiften om ägare har Fastighetsmäklarnämnden accepterat att den uppgiften lämnas i ett till objektsbeskrivningen fogat utdrag. Eftersom det i förevarande fall inte kan uteslutas att utdraget hörde till objektsbeskrivningen finns det inte underlag för någon kritik på denna punkt. Vad däremot gäller uppgiften om belastningar anser nämnden att det inte är tillräckligt att dessa framgår av utdraget. Sådana uppgifter måste redovisas i den särskilda skriftliga objektsbeskrivningen tillsammans med övriga uppgifter om fastigheten.

I den aktuella objektsbeskrivningen görs det en hänvisning till fastighetsutdraget från Lantmäteriverket. I det utdraget anges att det finns två officialservitut, nämligen rättighet till avloppsledning och väg. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening åligger det en mäklare att i objektsbeskrivningen redovisa rättigheter i den mån det med dessa följer en belastning i form av avgifter och åligganden för köparen, i det här fallet en årlig avgift för vägunderhåll. Det har mäklaren X inte gjort. Förseelsen

motiverar en varning. Årliga avgifter skall dessutom tas upp som driftskostnad i boendekostnadskalkylen.

Övrigt

Med anledning av att det i köpekontraktet anges i 2 § att "Köparen förbinder sig överta ansvaret för i denna paragraf nämnda avtal" finns det anledning att påpeka att det i paragrafen inte nämns något avtal. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening kan det framstå som förvillande att skriva in ett sådant villkor när det inte har någon funktion.

Vad som i övrigt kommit fram i samband med utredningen ger inte anledning till någon kritik från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att pröva ekonomiska tvister. Sådan talan kan väckas vid tingsrätt. Även Allmänna reklamationsnämnden kan pröva skadeståndskrav.

2000-11-29:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om skriftligt uppdragsavtal och framställt ersättningskrav

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Mäklaren X förmedlade i januari 2000 ett kedjehus i Kristianstad upplåtet som bostadsrätt. Något uppdragsavtal skrevs inte. Bostadsrätten såldes för 35 000 kr. Mäklaren X debiterade säljaren ett fast arvode med 12 500 kr. Säljaren har hävdat att hon uppfattat det som att förmedlingsprovision skulle betalas med en viss procent av försäljningspriset.

Säljaren har i sin anmälan till Fastighetsmäklarnämnden uppgett följande. Hon fick ett erbjudande från ett mäklarföretag i sin brevlåda och hon nappade direkt. Hon pratade med mäklaren X om en viss procentandel av summan som betalning men det skrevs inget avtal. Hon blev mycket förvånad när hon fick en räkning efter att ha accepterat ett bud. Mäklaren X tog 12 500 kr av handpenningen för sina insatser, dvs. nästan 36 procent av köpesumman. Först när hon klagade fick hon veta att mäklar-företaget tar en minimiavgift på 10 000 kr plus moms.

Mäklaren X har med anledning av anmälan anfört följande.

Anmälaren svarade på ett reklamutskick i mars 1999 för att få en värdering av sin bostadsrätt inför en eventuell försäljning. Han värderade lägenheten och berättade att arvodet var sex procent plus moms och att han hade ett lägsta arvode på 10 000 kr plus moms. Anmälaren tyckte att det var mycket men gav honom beskedet att påbörja en försäljning. Efter en längre tid fick han ett bud på 35 000 kr för bostads

2000-11-29:5

rätten. Anmälaren ville fundera över budet eftersom hon tyckte att det blev lite över när han hade tagit sitt arvode. Det var ingen diskussion om att hon inte förstod vilket arvode som gällde. Anmälaren accepterade budet och ett köpekontrakt upprättades på hans kontor. Han påpekade att köparen skulle lämna en handpenning på 15 000 kr för att täcka arvodet. Anmälaren besökte honom senare för att diskutera arvodet och hon gjorde då gällande att hon hade missuppfattat arvodets storlek och att hon hade trott att det uppgick till tio procent av köpeskillingen. Han svarade henne att det inte var möjligt eftersom de hade gått igenom vad som gällde då de skrev kontraktet. Han hämtade klientakten och fann då att något uppdragsavtal inte hade skrivits. Av reklamkupongen som fanns i akten förstod han att han måste ha missat att upprätta ett avtal. Det var inte när han besökte anmälaren som han fick uppdraget utan när anmälaren ringde tillbaka och bad honom att påbörja en försäljning.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppdragsavtalet

Uppgifterna i ärendet visar att ett muntligt uppdragsavtal om förmedling ingåtts mellan mäklaren X och anmälaren. Avtalet om överlåtelse av bostadsrätten upprättades av mäklaren X.

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Av förarbetena till lagen framgår att mäklaren inte får åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen (prop. 1994/95:14 s. 38-39 och 74). Bestämmelsen är tvingande i konsumentförhållanden och får således inte frångås till nackdel för konsumenten. Det ligger därför i mäklarens intresse att avtalet sker skriftligt och att bl.a. beräkningssättet för arvodet anges. Underlåtenheten att upprätta skriftligt uppdragsavtal innebär att mäklaren X brutit mot 11 § fastighetsmäklarlagen.

Mäklarens ersättning

Mäklaren X har begärt förmedlingsprovision med ett fast belopp som inte har beräknats efter viss procent på köpeskillingen. Han har uppgett att debiteringen avser "det lägsta arvode" som han tillämpar och att anmälaren muntligen informerades om arvodets storlek och att det tillkom moms på arvodet.

Enligt 21 § fastighetsmäklarlagen skall om inte annat avtalats, fastighetsmäklarens ersättning beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision). Avtalet måste vara skriftligt om uppdragsgivaren är konsument och mäklaren får inte åberopa muntliga avtal. Om parterna inte har träffat någon överenskommelse i en fråga som regleras i mäklarlagen, har mäklaren dock rätt att åberopa lagens bestämmelser (prop. 1994/95:14 s.74).

Mäklaren X har inte ingått något skriftligt avtal med anmälaren. Han har då endast kunnat åberopa fastighetsmäklarlagens bestämmelse som grund för sitt krav, dvs. ersättning efter viss procent på köpeskillingen. Genom att ändå begära betalning med ett fast arvode har mäklaren X brutit mot bestämmelsen i 21 § fastighetsmäklarlagen.

Fastighetsmäklarnämnden finner slutligen anledning att erinra om följande.

När uppdragsgivaren är konsument skall ersättning till fastighetsmäklare anges inklusive mervärdeskatt. Detta framgår bl.a. av Konsumentverkets riktlinjer (KOVFS 1996:4) för tillhandahållande, utförande och marknadsföring av fastighetsmäklartjänster.

Påföljd

Mäklaren X har åsidosatt skriftlighetskravet i 11 § fastighetsmäklarlagen. Han har krävt ersättning i strid mot bestämmelsen i 21 § fastighetsmäklarlagen. Förseelserna är var och en sådana att de motiverar varning.

2000-11-29:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om oregistrerad medhjälpare, krav på provision, agerande som ombud m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Ärende A

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har V, som medverkat som oregistrerad medhjälpare till fastighetsmäklaren X, kritiserats i samband med förmedlingen av en jordbruksfastighet. Anmälaren hävdar bl.a. att V inte informerat om vad som var fast och lös egendom i samband med affären, att han inte informerat om att vissa djur var behäftade med s.k. BVD-smitta och att han anfört att finansieringen av köpet var klar trots att så inte var fallet. Detta har enligt anmälaren medfört stora problem i samband med köpet av fastigheten. Anmälaren har vidare anfört att han hela tiden uppfattat att det var V som var mäklare.

Mäklaren X har anfört följande.

V, som kände uppdragsgivarna sedan tidigare, blev tillfrågad om han kunde hjälpa till med försäljningen av fastigheten. V, som genom sin mångåriga erfarenhet åtnjuter hans fulla förtroende, har handlagt detta ärende och kontinuerligt hållit honom underrättad om utvecklingen. Anmälaren var inte uppdragsgivare varför han kan förstå att anmälaren uppfattade V som mäklare eftersom det var han som handlade ärendet. En privaträttslig affär gjordes upp mellan säljarna och anmälaren som köpare av 60 mjölkkor och tio kvigor. Detta kontrakt hävdades sedermera med hävningsavtal daterat den 12 december 1998. Huruvida den besättning som det var fråga om i ovannämnda privaträttsliga avtal var behäftad med BVD-smitta eller ej ligger utanför deras ansvarsområde att undersöka. Det var inte tal om att köparen skulle ta över någon lös egendom.

2000-11-29:6

Ärende B

Mäklaren X hade ett uppdrag att förmedla överlåtelsen av en bostadsrätt. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljarna uppgett att de anser att mäklaren X gjort sig skyldig till en rad fel. De har anfört bl.a. följande.

Den 8 mars 1999 kom de muntligt överens med Z på Mäklarföretaget X att han skulle sälja deras bostadsrätt. Den 9 mars 1999 kom Z för att värdera bostadsrätten. Med sig hade han mäklaren X som presenterade sig som en kollega till Z. Z sade att det var bra om de var två då de tittade på ett objekt så att den andra fastighetsmäklaren också skulle kunna beskriva bostadsrätten för eventuella spekulanter om Z själv var upptagen. Den 14 mars annonserades bostadsrätten ut till försäljning i Helsingborgs Dagblad i en annons av mäklarfirman Mäklarföretaget X. Z kom samma dag med några spekulanter och mäklaren X kom med en spekulant som bestämde sig för att köpa bostadsrätten.

När de den 15 mars 1999 skulle skriva under ett köpeavtal med köparen och ett uppdragsavtal med fastighetsmäklaren mäklaren X upptäckte de att mäklaren X inte tillhörde den mäklarfirma, Mäklarföretaget X, med vilken de hade ett muntligt avtal utan en helt annan mäklarfirma, Mäklarföretaget Y. Varken mäklaren X eller Z hade talat om detta för dem tidigare. De skrev emellertid under överlåtelseavtalet i vilket det fanns två villkor. Det ena villkoret var att köparen skulle beviljas medlemskap i bostadsrätts-föreningen och det andra var att hon skulle beviljas banklån för köpet. Samtidigt skrev de under ett uppdragsavtal med mäklaren X. Senare upptäckte de att han daterat detta uppdragsavtal den 9 mars 1999 trots att de inte fick det i sin hand och skrev under det förrän den 15 mars. Deras bostadsrätt annonserades dock ut den 14 mars 1999 i en annons av mäklarfirman Mäklarföretaget X varför det torde vara uppenbart att det datumet inte stämmer.

Den 31 mars 1999 beslutade styrelsen för bostadsrättsföreningen att inte bevilja köparen inträde i föreningen med hänsyn till det underlag föreningen hade beträffande hennes inkomst. Den 8 april 1999 anmälde mäklaren X ärendet till hyresnämnden för prövning. Hyresnämnden beslutade sig för att pröva ärendet men då nämnden genom ordföranden i föreningen fick kännedom om att köpeavtalet var hävt och att köparen inte längre var intresserad av att köpa bostadsrätten fann hyresnämnden inte längre någon anledning att pröva ärendet.

Då mäklaren X inte anvisade någon ny köpare hävde de avtalet med honom i förtid. Den 11 maj 1999 fick de en skriftlig bekräftelse på att förmedlingsuppdraget upphört. Den 1 juni 1999 skickade mäklaren X en faktura till dem på 15 000 kr för utfört uppdrag trots att någon förmedling aldrig kom till stånd. Av uppdragsavtalet framgår det tydligt att det inte skall utgå någon kostnad för uppdragsgivaren om förmedling inte kommer till stånd. Mäklaren X har dessutom i sin bekräftelse angående uppsägningen av förmedlingsuppdraget skrivit att han är berättigad till provision endast i det fall försäljning till någon av honom anvisad köpare kommer till stånd, vilket inte var fallet. De har bestridit fakturan. Mäklaren X har vidhållit sitt krav och ansett att de skall ställa regressanspråk på bostadsrättsföreningen. Mäklaren X har även påstått att ordföranden i föreningen i efterhand beviljat köparen inträde i föreningen vilket inte stämmer. Ordföranden ringde på uppmaning av hyresnämnden upp köparen och frågade om hon fortfarande var intresserad av att köpa bostadsrätten eftersom hyresnämnden annars inte fann någon anledning att ta upp ärendet.

De anser att mäklaren X gjort sig skyldig till följande fel som fastighetsmäklare. Han har krävt provision trots att någon förmedling aldrig kom till stånd, undanhållit att han representerade en annan mäklarfirma än den de hade ett muntligt avtal med, försökt sälja deras bostadsrätt utan skriftligt förmedlingsuppdrag samt felaktigt daterat uppdragsavtalet sex dagar innan de fick avtalet och skrev under det.

Mäklaren X har huvudsakligen anfört följande.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen fattade ett felaktigt beslut då man avslog köparens medlemsansökan. Köparen var kapabel att fullfölja sina åtaganden gentemot föreningen. Den banktjänsteman som handlade hennes ansökan om finansiering hade bekräftat för honom att det inte fanns några problem med finansieringen. Med stöd av bostadsrättsföreningens beslut ville säljarna häva det ingångna köpekontraktet. I detta läge ville köparen låta pröva styrelsens beslut hos hyresnämnden, vilket gjordes med en skrivelse till hyresnämnden den 8 april 1999. Han fick även senare köparens fullmakt att företräda henne i detta ärende. Hyresnämnden tog även upp ärendet. Genom diverse underhandskontakter mellan hyresnämnden och företrädare för bostadsrättsföreningen ändrades beslutet att ta upp ärendet. Till saken hör även att en av anmälarna tidigare varit styrelsemedlem i föreningen och av sagt sig detta uppdrag kort före försäljningen. Det är riktigt att köparen senare accepterade hävningsavtalet och enligt uppgift köpte ett annat hus med finansiering från bank. Hans uppfattning är att styrelsens beslut var felaktigt och att han med rätta kunde kräva provision av uppdragsgivarna. De fick även rådet av honom att ställa regressanspråk gentemot föreningen.

Sedan 1995 finns ett samarbete mellan företagen Mäklarföretaget X och Mäklarföretaget Y. Marknadsföringen sker under namnet A, då detta sedan årtionden är inarbetat på marknaden i Helsingborg. Företaget Mäklarföretaget X övertogs vid årsskiftet 1998/99 av registrerade mäklaren Y. Z har i samband med övertagandet åtagit sig att vara mentor för mäklaren Y under en övergångsperiod. Vid telefonförfrågningar utifrån är det normalt att den som just i det ögonblicket är ledig svarar i telefon. I detta fallet har troligen Z tagit emot samtalet från anmälarna. Intaget skedde enligt en dagboksanteckning den 9 mars 1999 kl. 11.00 i samarbete mellan Z och honom själv. I samband med detta förklarades också varför det administrativa arbetet sköttes av via Mäklarföretaget Y. Några muntliga avtal ingicks inte. Bostadsrätten annonserades ut helt normalt den 14 mars 1999 och visning skedde samma dag i närvaro av honom och Z. Kontrakt skrevs den 15 mars 1999. Förutsättningar för en annonsering är bl.a. att ett skriftligt uppdragsavtal finns och varför detta skulle ha undertecknats först den 15 mars 1999 har han svårt att förstå.

Fastighetsmäklarnämnden har under utredningen av ärendet uppmärksammat följande vad avser krav på ränta och utformning av uppdragsavtalet.

I fakturan den 1 juni 1999 med provisionskravet anges att den är förfallen till omedelbar betalning och att lagstadgad dröjsmålsränta debiteras vid dröjsmål. Mäklaren X har därefter i en skrivelse till säljarna den 11 juni angett att förseningsränta beräknas från det datumet.

I uppdragsavtalet anges under rubriken uppsägning följande. ”Under tiden för ensamrätt, får uppdragsavtalet sägas upp endast med fastighetsmäklarens skriftliga

2000-11-29:6

medgivande.” Fastighetsmäklarnämnden har informerat mäklaren X om att nämnden mot bakgrund av den formuleringen i tidigare ärenden uttalat att ett uppdragsavtal kan sägas upp av båda parterna utan tillstånd av den andra parten. Skadeståndsskyldighet kan dock komma ifråga för den som utan giltig anledning säger upp avtalet.

Mäklaren X har i ett yttrande över detta anfört följande.

Normalt skulle fakturan skrivas ut i samband med tillträdet av bostadsrätten och förfaller då till omedelbar betalning. Genom hyresnämndens något märkliga beteende skrevs fakturan inte ut förrän den 1 juni 1999 med betalningsvillkor att fakturan är förfallen till omedelbar betalning. Trots detta sattes en betalningsfrist till senast den 10 juni 1999 i följebrev.

Mäklaren X har vidare anfört: ”Jag vill bara påpeka, att det inte är undertecknad som skriver villkoren i köpeavtalen, utan de jurister, som varit inblandade. Skulle det råda någon tvekan om formuleringar, som vi mäklare får oss förelagda att arbeta med, är kanske en direktkontakt med olika mäklarförbunden att rekommendera.”

Tidigare beslut av Fastighetsmäklarnämnden

V har i tidigare ärenden anonymt blivit anmäld till Fastighetsmäklarnämnden. Med anledning härav aktualiserades frågan om nämnden hade anledning att anta att V yrkesmässigt förmedlade fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen. Detta skulle kunna aktualisera en anmälan till åklagaren enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028). V anförde i dessa ärenden bl.a. att han var född 1922 och att han inte var registrerad fastighetsmäklare och heller aldrig utgett sig för att vara det. Av Vs yttrande framgick vidare att företagen Mäklarföretaget X och Mäklarföretaget Y fanns i samma lokaler på Södra Storgatan 12 i Helsingborg och att de två registrerade fastighetsmäklarna X och Y fanns där. Vs uppgift var att allmänt informera om de objekt som har med lantbruk, skogsbruk, handelsträdgårdar och i enstaka fall hyreshus att göra och att sedan lämna över materialet och eventuella intressenter till mäklaren X. Mäklaren X förklarade i dessa ärenden att han endast anlidade V som mäklarassistent. I ett beslut den 29 september 1998 avskrev nämnden ärendena. Någon anmälan till åklagaren angående V gjordes således inte med anledning av dessa anmälningar. Inte heller riktades i dessa ärenden någon kritik mot mäklaren X.

Fastighetsmäklarnämnden har i ett beslut den 29 september 1998 även skrivit av två anmälningar mot den tidigare registrerad fastighetsmäklaren Z. Anmälningarna gick ut på att Z ägnade sig åt fastighetsförmedling utan att vara registrerad. Z anförde att det mäklartekniska arbetet ombesörjdes av fastighetsmäklarna X och Y. Någon anmälan till åklagaren angående Z gjordes således inte med anledning av dessa anmälningar. Inte heller riktades i dessa ärenden någon kritik mot mäklaren X.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Ärende A

Oregistrerad medhjälpare

I förarbetena (prop. 1994/95:14 s. 43 f.) uttalas följande.

Lagstiftaren har alltså öppnat möjligheten för oregistrerade medhjälpare att under mäklarens överinseende och på dennes ansvar utföra visst arbete som hör till uppdraget. --- Mäklaren ansvarar visserligen inom ramen för god mäklarsed mot både säljare och köpare oavsett om han utför allt arbete själv eller om han väljer att använda sig av en oregistrerad medhjälpare vid utförandet av ett förmedlingsuppdrag. Vad frågan i själva verket gäller är emellertid om säljare och köpare skall behöva acceptera att i olika skeden av en fastighetsförsäljning vara hänvisade till ett biträde som i vart fall inte besitter den formella kompetens som är förutsättningen för rätten att yrkesmässigt få bedriva förmedlingsverksamhet. Mäklaren säljer en kvalificerad yrkestjänst. Den som sluter ett förmedlingsavtal med en mäklare och den som i egenskap av köpare eller på annat sätt kommer i kontakt med mäklarverksamhet har därför rätt att förvänta sig att han kommer i kontakt med en kunnig och opartisk fastighetsförmedlare. I kontakterna utåt får mäklarens biträde därför inte uppfattas som annat än ett bud för mäklaren och inte som den som utför och ansvarar för mäklartjänsten eller någon del av denna.

V har medverkat som oregistrerad medhjälpare till mäklaren X. Han har därvid handlagt ärendet alltför självständigt. Anmälaren har överhuvudtaget inte haft klart för sig att det funnits någon annan än V som varit engagerad i uppdraget. Vidare framgår det av mäklaren Xs yttrande att även han själv anser att det i realiteten varit V som skött förmedlingsuppdraget. Mäklaren X uppger att V, som genom sin mångåriga erfarenhet åtnjuter hans fulla förtroende, har handlagt ärendet och kontinuerligt hållit honom underrättad om utvecklingen. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren X brutit mot god fastighetsmäklarsed genom att anmälaren getts det felaktiga intrycket att V agerat i egenskap av ansvarig mäklare och genom att han i alltför stor utsträckning varit hänvisad till en oregistrerad medhjälpare. Mot bakgrund av de tidigare avskrivna ärendena från år 1998 kan det inte heller uteslutas att mäklaren X systematiskt använder sig av V som oregistrerad medhjälpare på ett sätt som strider mot god fastighetsmäklarsed.

Övrigt

Den kritik som anmälaren i övrigt framfört föranleder inte några uttalanden från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Ärende B

Fastighetsmäklarnämnden noterar inledningsvis att av ett till nämnden ingivet uppdragsavtal framgår att mäklaren X erhållit ett skriftligt uppdragsavtal av anmälarna. Dessa har dock, i vart till en början, uppfattat den oregistrerade medhjälparen Z som den egentlige mäklaren. Även här har mäklaren X således brutit i informationen om att han varit den ansvarige mäklaren. Det strider mot god fastighetsmäklarsed att vara så otydlig vad avser en så väsentlig fråga.

Krav på provision

I uppdragsavtalet anges följande beträffande mäklaren Xs rätt till ersättning. ”Provisionen är förfallen till betalning vid anfordran så snart bindande köpeavtal eller annan därmed jämförlig överlåtelsehandling är påtecknad och utväxlad mellan

2000-11-29:6

samtliga parter. Om förmedling ej kommer till stånd, utgår ingen kostnad för uppdragsgivaren.”

Av förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14 s. 83 med hänvisning till prop. 1983/84:16 s. 46) framgår att mäklarens provisionsrätt är uppskjuten till dess sådana omständigheter inträffar, vilka angetts vara en förutsättning för avtalets giltighet. Enligt 6 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614) är överlåtelsen av en bostadsrätt ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Köparen beviljades inte medlemskap i bostadsrättsföreningen. Ett sådant beslut gäller såvida inte beslutet upphävs av hyresnämnden. Så har inte skett. Härav följer att det varit formellt korrekt av säljarna att häva köpeavtalet. Hävningen har även accepterats av köparen. Att översända en faktura till säljarna på provision när något köp således inte kommit till stånd och någon förmedling inte föreligger är inte förenligt med god mäklarsed. Genom att kräva provision av uppdragsgivarna på sätt mäklaren X gjort har han således agerat i strid med god fastighetsmäklarsed.

Ombud för köparen i hyresnämnden

Enligt 15 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte företräda köpare eller säljare som ombud. Mäklaren får dock åta sig begränsade åtgärder i den mån god fastighetsmäklarsed medger det. I förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14 sid. 49 f.) sägs följande.

Ett ombudsuppdrag är nämligen oförenligt med mäklarlagens regelsystem, vilket bygger på att mäklaren har en principiell skyldighet att beakta även uppdragsgivarens motparts intresse. I ombudsrollen ligger i första hand en skyldighet att ta till vara huvudmannens intresse och att sköta det anförtrodda uppdraget till bästa nytta för huvudmannen. Det kan inte vara rimligt att den som i enlighet med detta fullgör sitt ombudsuppdrag lojalt och klanderfritt samtidigt skall löpa risken att drabbas av exempelvis skadeståndsskyldighet enligt mäklarlagen. Det anförda leder till slutsatsen att en mäklare inte bör ha rätt att vara ombud för uppdragsgivaren, vare sig denne är köpare eller säljare. Därigenom undantas från fastighetsmäklares verksamhet ett slag av uppdrag som typiskt sett inte bör förenas med traditionell mäklarverksamhet. Detta betyder att köpare och presumtiva köpare inte skall behöva räkna med att mäklare kan ha särskilda förpliktelser gentemot sina uppdragsgivare, utöver vad som gäller enligt mäklarlagen. Det föreslagna förbudet hindrar också att en fastighetsmäklare åtar sig uppdrag som ombud i syfte att undgå kravet på att ta till vara både säljarens och köparens intressen när uppdraget fullgörs. ---

Den mäklare som handlar i strid med förbudet att uppträda som ombud bör kunna bli föremål för åtgärder från tillsynsmyndighetens sida. Genom att åsidosätta förbudet att vara ombud bör han också kunna ådra sig skadeståndsskyldighet.

Det har påpekats av flera remissinstanser att det kan finnas praktiska skäl för en mäklare att kunna uppträda som ombud i vissa avgränsade situationer. Som exempel har nämnts avslutande åtgärder i anledning av en fastighetsförsäljning. Regeringen delar denna bedömning. Förbudet att vara ombud bör därför inte vara absolut. Det bör utformas så att en mäklare inte hindras från att som ombud t.ex. kvittera köpeskillingen och vidta andra liknande avslutande åtgärder, så länge det rör sig om rättshandlingar med endast formell betydelse. Vid de åtgärder som därmed kan komma ifråga finns det inte skäl för uppdragsgivarens motpart att hysa misstroende mot mäklarens ställning som mellanman. I de aktuella situationerna måste nämligen parterna slutligen ha kommit överens om köpevillkoren.

Den uppkomna situationen kan inte anses vara sådan att det endast har haft formell betydelse om mäklaren X varit ombud eller inte. Uppdragsgivarna önskade häva köpet mot bakgrund av att föreningen avskog ansökan om medlemskap. Mäklaren Xs agerande som ombud för köparen i denna situation medför att han inte kan anses ha fungerat som opartisk mellanman. Enligt Fastighetsmäklarnämndens bedömning har det därför inte varit förenligt med god mäklarsed att mäklaren X uppträtt som ombud för köparen i hyresnämnden.

Ränta

Enligt 4 § räntelagen (1975:635) börjar dröjsmålsränta löpa först en månad efter fakturadatum som var den 1 juni 1999. Mäklaren X har framställt ett krav på ränta från och med den 11 juni 1999 utan att ha kunnat visa att han haft laglig grund för sitt krav. Detta strider mot god fastighetsmäklarsed.

Mäklares ansvar för innehållet i dokument

Nämnden finner, med anledning av mäklaren Xs inställning, att det är motiverat att påpeka följande. En mäklare har ett självständigt ansvar för utformningen av de dokument han framställer i sin yrkesutövning. Detta gäller även om han använder sig av mallar eller motsvarande förebilder som utformats av och rekommenderas av en branschorganisation eller annan.

Övrigt

Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder inte några uttalanden från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Påföljd

Fastighetsmäklarnämnden har funnit att mäklaren X delegerat uppgifter till oregistrerad medhjälpare på ett sätt som strider mot god fastighetsmäklarsed. Säljare och köpare har genom bristande tydlighet från hans sida fått en felaktig uppfattning om vem som varit ansvarig mäklare. Mäklaren X har vidare framställt oberättigade ersättningskrav. Han har även i strid med god fastighetsmäklarsed uppträtt som ombud för köparen. Mäklaren X har således i flera avseenden agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed. Det som ligger honom till last är av så allvarlig art att fråga om avregistrering aktualiserats. Nämnden finner, dock med tvekan, att det kan anses vara tillräckligt med varning.

2000-11-29:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om medverkan av oregistrerad medhjälpare

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av en fastighet framfört kritik av hur förmedlingen av en fastighet skötts. De har uppgett bl.a. följande.

2000-11-29:7

G visade en fastighet den 7 mars 1999. De var intresserade av att köpa fastigheten. Enligt G var de tvungna att skriva köpekontrakt redan nästa dag. De gick med på detta under förutsättning att de fick besiktiga fastigheten, att de fick sin bostadsrätt såld senast 1 maj 1999 och att de beviljades banklån. Den 8 mars skrev de under köpekontraktet. Efter ett muntligt avtal med G annonserades deras bostadsrätt ut till försäljning den 14 mars. Efter detta visade det sig att fastigheten de köpt varit ute till försäljning tidigare och att det framkommit att det funnits fuktproblem. De kontaktade G och sade att de kände sig vilseledda eftersom vare sig G eller säljarna upplyst om dessa problem. De hade inte skrivit på något köpekontrakt om de känt till felen. De utförde en egen besiktning den 17 mars och vid denna framkom diverse fel och brister. De ville att säljarna skulle åtgärda felen och fick till stånd ett möte med säljarna sista dagen före det att hävning av köpet kunde göras. Säljarna var inte förvånade över de påpekade felen. Det hade nämligen kommit fram ungefär samma fel vid den förra besiktningen. Eftersom G var mäklare även vid den försäljningen kände han till felen sedan tidigare. Säljarna ansåg inte att felen var allvarliga och ville inte åtgärda dem. Mötet avslutades utan att de kom fram till något. G ringde emellertid senare upp och sade att de kunde få felen åtgärdade upp till 100 000 kr. Då de ville ha detta skriftligt gick G inte med på detta. De hävde därför köpet. Fastigheten blev till salu på nytt och säljarna meddelade genom sin advokat att de skulle komma att krävas på skadestånd. Vid kontroll med Fastighetsmäklarnämnden fick de veta att G var avregistrerad sedan november 1997. De anser att G varit verksam som fastighetsmäklare trots att han är avregistrerad och att han undanhållit dem information om fel på fastigheten som han kände till. G har även, trots ett muntligt avtal om att han skulle sälja deras bostadsrätt, utan deras medgivande delat med sig av förmedlingsuppdraget till en kollega som senare visat sig tillhöra en annan mäklarfirma.

G har uppgett att fastighetsmäklaren X har haft ett skriftligt uppdragsavtal att förmedla fastigheten. G har anfört följande.

Anmälarna ville köpa huset och hade ett dygn på sig att tänka över detta. De önskade besiktiga fastigheten och fick göra detta. Besiktningsmannen fann inget allvarligt fel utan skrämde anmälarna med att det var en riskkonstruktion. Villan är 35 år och alla husen i området byggdes på detta sätt. Anmälarna ville häva kontraktet trots att säljaren var villig att betala för att åtgärda de fel som påpekades och var verkliga fel. Trots detta ville anmälarna hoppa av vilket de också gjorde. Det fanns inga allvarliga fel på fastigheten. De nuvarande ägaren är nöjda. Priserna har under de senaste åren stigit med 24 procent och utbudet är mycket begränsat.

Mäklaren X har anfört följande.

Hon har varit ansvarig och haft förmedlingsuppdraget på fastigheten. Den 7 mars 1999 hjälpte G till med visning. På objektsbeskrivningen brukar de ange den person som tagit emot intressenten som kontaktperson, i detta fall G. Det är en service för att intressenter ska slippa bli skickade mellan olika personer. Hon kan inte svara på varför anmälarna inte namngivit henne i sin anmälan. Vid minst två tillfällen har anmälarna kommit till hennes kontor och då diskuterades kontraktet som hon upprättat. Hon har köpt namnet A i början av 1999 då G på grund av sjukdom och andra omständigheter inte kunde fortsätta som registrerad mäklare.

Eftersom G är väl bekant med många kunder och har lång erfarenhet har han också visat en del objekt. Det är dock alltid hon som haft förmedlingsuppdragen och det har hon inte undanhållit någon. Det är även hon som har upprättat köpeavtal och andra mäklartekniska handlingar. Att kontraktsskrivningen behövde ske redan påföljande dag berodde på att hon skulle resa bort den 11 mars och återkomma först en vecka senare. Om anmälarna önskade köpa fastigheten skulle det därför skrivas ett avtal snarast och köpet skulle villkoras med tanke på lån, besiktning samt försäljningen av deras bostadsrätt. Eftersom hon skulle vara bortrest, och då G ej är registrerad mäklare, föll det sig naturligt att registrerade mäklaren Y upprättade ett uppdragsavtal för att få till stånd ett avtal om försäljningen av anmälarnas bostadsrätt. Mäklar-företaget A och mäklaren Ys företag B delar kontorslokal och samarbetar med samma objekt för att ge kunderna största möjliga service.

Hon kan inte uppge hur ofta hon engagerat G som medhjälpare. G har stor kännedom om Helsingborg och blir ofta tillfrågad både av henne och andra registrerade mäklare om olika fastigheter i kommunen. Då G arbetar deltid och har oregelbunden arbetstid anlitar företaget A honom vid vissa visningar. G följer också med vid vissa intag då han har stor fastighetskunskap och lokal kännedom. I de fall hon samarbetat med G granskar och godkänner hon samtliga handlingar.

Mäklaren X har gett in ett skriftligt uppdragsavtal beträffande fastigheten.

Tidigare beslut angående G

G avregistrerades som fastighetsmäklare genom ett beslut av Fastighetsmäklarnämnden den 12 november 1997 på grund av att han försatts i konkurs. Nämnden har i ett beslut den 1 april 1998 avslagit en ansökan om registrering från G. Vidare har nämnden den 29 september 1998, skrivit av två anmälningar mot G där han kritiserats för att agera som mäklare utan att vara registrerad. G har i dessa båda ärenden förklarat att det mäklartekniska arbetet ombesörjs av de båda registrerade mäklarna Y och X.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I förarbetena (prop.1994/95:14 s. 43 ff.) uttalas följande. Lagstiftaren har öppnat möjligheten för oregistrerade medhjälpare att under mäklarens överinseende och på dennes ansvar utföra visst arbete som hör till uppdraget. Mäklaren ansvarar visserligen inom ramen för god mäklarsed mot både säljare och köpare oavsett om han utför allt arbete själv eller om han väljer att använda sig av en oregistrerad medhjälpare vid utförandet av ett förmedlingsuppdrag. Vad frågan i själva verket gäller är emellertid om säljare och köpare skall behöva acceptera att i olika skeden av en fastighetsförsäljning vara hänvisade till ett biträde som i vart fall inte besitter den formella kompetens som är förutsättningen för rätten att yrkesmässigt få bedriva förmedlingsverksamhet. Vidare sägs bl.a. att mäklaren säljer en kvalificerad yrkestjänst och att den som ingår ett uppdragsavtal med en mäklare därför har rätt att förvänta sig att han kommer i kontakt med en kunnig och opartisk fastighetsförmedlare. I kontakterna utåt får mäklarens biträde därför inte uppfattas som annat än ett bud för mäklaren och inte som den som utför och ansvarar för mäklartjänsten eller någon del av denna.

2000-11-29:8

I den objektsbeskrivning som anmälarna fick står det att G kan kontaktas för ytterligare information och visning. Av anmälan framgår att anmälarna har uppfattat G som den ansvarige mäklaren. Uppenbarligen har mäklaren X delegerat uppgifter på ett sådant sätt att anmälarna utgått från att G skötte förmedlingen. Enligt nämndens mening har mäklaren X låtit G utföra så stor del av förmedlingsarbetet att köparna inte fått den mäklartjänst som de haft rätt att utgå från att de skulle få när de vände sig till en fastighetsmäklare. Detta strider mot god fastighetsmäklarsed. Mäklaren X skall därför tilldelas varning.

Den kritik som anmälarna i övrigt framfört föranleder inga särskilda åtgärder.

Övrigt

Förmedlingen av anmälnas bostadsrätt handläggs som ett särskilt ärende.

2000-11-29:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om skriftligt samtycke från tidigare sambo m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X har förmedlat en fastighet som såldes genom köpekontrakt den 29 april 2000.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har biträdet till säljarens tidigare sambo uppgett att denna fört talan vid domstol om att fastigheten skulle ingå i bodelningen mellan parterna, vilket också Göta Hovrätt fastställt i dom den 8 oktober 1999. Efter det att Högsta domstolen beslutat om att inte meddela prövningstillstånd, har sambon begärt att bodelningsförrättare skall förordnas för bodelning av fastigheten mellan parterna. Anmälaren har uppgett att mäklaren X i brev till säljaren, som denne ingivit till domstol, påstått och intygat att anmälaren före försäljningen av fastigheten skulle ha uppgett att han inte hade några invändningar mot en försäljning. Anmälaren har gjort gällande att något samtal inte ägt rum före försäljningen och att han inte lämnat något sådant medgivande. Han hade för övrigt inte fullmakt från sin huvudman att lämna något sådant medgivande.

Mäklaren X har uppgett bl.a. följande. I samband med att försäljningen påbörjades frågade han säljaren om denne var sambo, vilket säljaren förnekade. Någon anteckning i fastighetsregistret om att fastigheten skulle omfattas av sambolagens bodelningsregler fanns inte heller. Han utgick därför ifrån att ett godkännande inte var nödvändigt. Säljaren upplyste honom om att det förelåg en tvist mellan honom och den tidigare sambon angående bodelning. När köpekontrakt upprättades upplyste han därför samtliga parter om att han skulle kontrollera med den före detta sambons ombud om denne hade något att invända mot försäljningen eller om denne hade för avsikt att på något sätt motarbeta försäljningen. Han behöll samtliga exemplar av

köpekontraktet och parterna var helt införstådda med att köpet var beroende av att den tidigare sambons ombud godkände försäljningen. I annat fall skulle kontraktet makuleras i enlighet med parternas överenskommelse.

Mäklaren X har vidare uppgett att han kontaktade ombudet för att meddela att de funnit en köpare till fastigheten. Han fick ett nekande svar på frågan om denne hade något att invända mot försäljningen. Han anser att när man kontaktar en advokat som företräder en klient kan man utgå ifrån att denne har fullmakt att fatta beslut för sin klient, varför han nöjde sig med att enbart kontakta advokaten och inte dennes klient. Det intyg som upprättats av honom och sedermera ingavs av säljaren till domstol är korrekt. Köpet var i enlighet med vad som anförts beroende av att advokaten godkände försäljningen. Om han inte erhållit ett positivt besked från advokaten hade han i enlighet med säljarens och köparens instruktioner makulerat köpekontrakten.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 17 § lag (1987:232) om sambors gemensamma hem får en sambo inte utan den andra sambons samtycke - med vissa undantag som inte är aktuella här - avhända sig en bostad som, om bodelning kommer till stånd mellan samborna, skall ingå i bodelningen. Samtycke till avhändelse av fast egendom skall lämnas skriftligen. I 19 § samma lag anges att om en sambo utan erforderligt samtycke eller tillstånd har avhänt sig bostaden skall domstol på talan av den förklara att rättshandlingen är ogiltig och egendomen skall återgå.

Det är ostridigt att mäklaren X kände till att det förelåg en tvist mellan uppdragsgivaren och dennes tidigare sambo angående bodelning. Domstol hade innan försäljningen ägde rum fastställt att den aktuella fastigheten skulle ingå som gemensam bostad enligt lagen om sambors gemensamma hem. En försäljning av fastigheten krävde således ett skriftligt samtycke av den tidigare sambon. Mäklaren X har åberopat att han varit i god tro beträffande advokatens behörighet att företräda sambon och att denne vid telefonkontakt svarat nekande på frågan om han hade något att invända mot försäljningen. Sambons biträde har emellertid för sin del hävdatt att mäklaren X inte kontaktat honom i frågan. Oavsett hur det förhåller sig med detta har mäklaren X dock inte inhämtat det skriftliga samtycke som erfordras enligt lag. Mäklaren Xs underlåtenhet därvidlag strider mot god fastighetsmäklarsed.

Köpekontraktet innehåller inte någon reservation i fråga om godkännande från den tidigare sambon. Mäklaren X har således medverkat till ett mellan parterna giltigt köpeavtal trots att avtalet, enligt hans egna uppgifter, vid tidpunkten för under-tecknandet var beroende av att den tidigare sambons ombud godkände försäljningen. Fastighetsmäklarnämnden anser att ett sådant agerande strider mot god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarnämnden finner att det föreligger skäl att meddela mäklaren X varning.

2000-11-29:9

2000-11-29:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklare fullgjort sin upplysningsplikt m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Två personer köpte i juni 1999 en fastighet som fastighetsmäklaren X hade uppdraget att förmedla. Efter köpet fann köparna att den av mäklaren X uppgivna bostadsytan var felaktig. Köparna vände sig till Allmänna reklamationsnämnden för prövning av mäklaren Xs ansvar för den felaktiga uppgiften. I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har köparna kritiserat mäklaren X och anført att hon genom att ansöka om att få frågan prövad av Fastighetsmarknadens ReklamationsNämnd hindrat att ärendet prövades av Allmänna reklamationsnämnden.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av beslut den 28 september 2000 från Fastighetsmarknadens ReklamationsNämnd. I beslutet har prövats huruvida mäklaren X varit vårdslös när hon angav en viss bostadsyta i en objektsbeskrivning.

Mäklaren X har yttrat sig över kritiken och beslutet från FastighetsMarkandens ReklamationsNämnd.

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. Bestämmelsen har överförts oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare.

I förarbetena till 1984 års lag (prop. 1983/84:16) anføres att mäklaren har en allmän upplysningsskyldighet som innebär att han måste informera köpare och 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 (s. 37). Vidare anføres att mäklaren inte har någon skyldighet att mera ingående undersöka fastigheten storlek och faktiska skick (s. 38).

I ärendet har det framkommit att mäklaren X från centrala fastighetsdataregistret inhämtat att bostadsytan är 108 kvm och att hon med säljaren diskuterat denna uppgift. Säljaren uppgav att ytan var 150 kvm och denna uppgift hade mäklaren X sedan angivit i objektsbeskrivningen. Avvikelsen i uppgifterna om bostadens yta får

betraktas som betydande. Bostadsytan är regelmässigt av stor betydelse för parterna i en fastighetsaffär och i 18 § fastighetsmäklarlagen stadgas att denna uppgift skall anges i objektsbeskrivningen. Det är således viktigt att en mäklare är särskilt noggrann när han eller hon vidarebefordrar en sådan uppgift. Mot denna bakgrund och det förhållandet att avvikelserna i uppgifterna är betydande skulle mäklaren X inte ensidigt ha redovisat enbart säljarens uppgift om bostadsytan. Mäklaren Xs underlåtenhet motiverar att hon meddelas varning.

Vad som i övrigt kommit fram i samband med utredningen ger inte underlag för någon kritik från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2000-11-29:10

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har fastighetsmäklaren mäklaren X kritiserats för sitt sätt att sköta ett förmedlingsuppdrag. I anledning av anmälan har nämnden inhämtat uppgifter från Kronofogdemyndigheten i Stockholm som i yttrande den 18 september 2000 uppgav att mäklaren X var restförd för skulder i allmänna mål med 149 776 kr gällande skatter och felparkeringsavgifter. Vidare har kronofogdemyndigheten bl.a. anfört att mäklaren X endast undantagsvis betalar sina skatter korrekt och att mäklaren X underlåtit att betala restförda skulder med mindre än att kronofogdemyndigheten genomfört utmätning. Vid förnyad kontroll den 28 november 2000 uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 184 728 kr.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

2000-11-29:11

misskötsel av ekonomiska åtaganden kan ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämnden finner att de uppgifter som kronofogdemyndigheten har lämnat om mäklaren Xs skuldsättning och övriga uppgifter om honom visar att han inte är lämplig som fastighetsmäklare. Hans registrering skall därför återkallas.

2000-11-29:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om tillhandahållande av sammanställning av objekt till salu.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I skrivelser till Fastighetsmäklarnämnden har Fastighetsmäklarförbundet och en enskild person ifrågasatt om fastighetsmäklaren X agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed genom att ge ut en sammanställning över bostadsrätter som är till försäljning. Av anmälarnas uppgifter framgår bl.a. att sammanställningen innehåller bostadsrätter beträffande vilka andra fastighetsmäklare hade förmedlingsuppdrag med ensamrätt. Vidare har Fastighetsmäklarförbundet gjort gällande att sammanställningen varit felaktig beträffande en bostadsrätt vilket lett till att en fastighetsmäklare förorsakats olägenheter.

Mäklaren X har yttrat sig och därvid bl.a. anfört att det förekommit att en oriktig uppgift införts i sammanställningen men att förändringar genomförts som kommer att innebära att liknande fel inte kommer att inträffa eller att bli mycket sällsynt.

Fastighetsmäklarnämnden har i beslut den 22 mars 2000 rörande en liknande sammanställning inte funnit att mäklaren X agerat i strid mot fastighetsmäklarlagen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Utredningen i ärendet ger inte anledning för Fastighetsmäklarnämnden att göra en annan bedömning än vad nämnden gjort i sitt tidigare beslut. Mäklaren X har vidgått att sammanställningen har innehållit en felaktig uppgift. Med anledning av vad mäklaren X i övrigt uppgett i denna del finner nämnden dock inte skäl att vidta någon åtgärd mot honom. Nämnden vill dock erinra om nödvändigheten av att en fastighetsmäklare säkerställer sina arbetsrutiner för att i största möjliga mån förhindra felaktigheter i sin verksamhet.

Med det påpekande som nu gjorts kan ärendet skrivas av från vidare handläggning.

2000-11-29:12

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om annonsering och om mäklaren brustit i omsorgs- och rådgivnings-skyldighet vid handläggning av köpekontraktet. Även fråga om mäklaren tillhandahållit köparen en fullständig objektsbeskrivning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Mäklaren X förmedlade sommaren 1999 försäljningen av en tomträtt med en villa-byggnad i Bromma. Säljaren undertecknade köpekontraktet varefter det genom mäklaren Xs försorg skickades till köparna, som efter vissa ändringar skrev under kontraktet och återsände det till mäklarfirmen. Säljaren har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat anmärkningar mot mäklaren Xs sätt att sköta förmedlingen och hävdar att mäklaren X brustit i sin hantering vid annonseringen, att han var svårtillgänglig då fastigheten skulle visas och att han inte skötte kontrakt-skrivningen på ett bra sätt. Säljaren har begärt skadestånd och hävdar att mäklaren X formulerat en uppgift i fastighetsbeskrivningen angående en gaspanna, på ett sådant sätt att hon vid ett senare medlingsförfarande med köparna fick godta att betala ersättning till dem. Eftersom hon anser att mäklaren Xs agerande vid förmedlingen medförde merarbete och obehag för henne har hon även yrkat återbetalning av en del av mäklararvodet.

Säljaren har i huvudsak anfört följande.

Trots att hon påtalade för mäklaren X att annonsen på Bovision innehöll felaktigt taxeringsvärde och årtal stod uppgifterna kvar i tre veckor. Vidare stod fel visningsdag i en tidningsannons. Vid flera tillfällen frågade mäklaren X henne om hon kunde visa fastigheten själv. För att vara säker på att visningarna skulle bli av gjorde hon det. En av dessa visningar hölls för de blivande köparna som efteråt förvånade vissa upplysningar som hon hade lämnat. Mäklaren X borde ha skött kontakten med spekulanterna för att förebygga sådana följder.

I början av juli månad kom mäklaren X med ett kontraktsförslag för att få hennes underskrift. Utan föregående diskussion med henne hade han angett att köparnas eventuella hävningsrätt sträckte sig till mitten av augusti. Hon kände sig överrumplad och hon kom sig inte för att kräva ändring av villkoret, utan skrev under kontraktet. Köparna skickade efter undertecknandet kontraktet till fastighetsbyrån. Efter påstötning fick hon sitt exemplar tillbaka från byrån. Det visade sig då att köparna för hand hade ändrat i villkoren i besiktningsskylten, vilket inte kommenterades av den som lämnade ut kontraktet. Två dagar senare nådde hon mäklaren X på telefon. Han uppgav att han efter ett långt samtal med köparna hade gått med på ändringarna i besiktningsskylten för att köpet skulle bli av. Ändringarna är ogiltiga. Mäklaren X sade senare till hennes dotter att det kunde ses som en acceptans från hennes sida att hon inte vidtog någon åtgärd.

2000-11-29:12

Då köparna meddelade besiktningdatum försökte hon nå mäklaren X genom två meddelanden på telefonsvararen men han återkom först veckan därpå. Hon uppfattade det som självklart att någon fastighetsmäklare skulle närvara vid besiktningen, men så blev inte fallet. Hon kände sig utlämnad och det var obehagligt, men det var angeläget att besiktningen blev av.

Efter köpet medgav hon att betala ersättning till köparna. Tvisten gällde en gaspanna och hur uppgift om den hade formulerats i den av mäklaren X upprättade fastighetsbeskrivningen. Det var mäklaren X som föreslog medling med köparna. Hon kräver ersättning av mäklaren X med det belopp hon ersatt köparna med samt med ytterligare belopp för obehag och merarbete.

Mäklaren X har i huvudsak anfört följande.

Säljaren godkände muntligen och skriftligen fastighetsbeskrivningen inklusive uppgiften om gaspannan. Han var ytterst noga med att tillse att uppgifterna var korrekta. Härefter införlivades uppgifterna i marknadsföringen på Internet. Till Bovision överfördes automatiskt uppgift om taxeringsvärdet från fastighetsregistrets information. Det är riktigt att korrigerig dröjde men det berodde på överförings- och systemproblem med Bovision. Den felaktiga uppgiften berodde helt på den överföringssituation som rådde under sommaren 1999. Att tidningen publicerar en annons felaktigt kan inte belasta mäklaren. Han uppfattade säljarens önskemål som att förmedlingen skulle ske snabbt och diskret. Beskrivningen är en s.k. tillsalubeskrivning. Han utelämnade säljarens namn av diskretions skull. Vid personliga visningar informerades samtliga spekulanter och köparen om vem som ägde objektet. Vid den andra visningen träffade köparna säljaren. Efter det att båda sidor muntligen hade bekräftat affären ersatte han beskrivningen med en korrekt objektsbeskrivning i form av utdrag ur fastighetsregistret. Utdraget tillställdes köparna innan överlåtelseavtalet träffades. Det framgår även av överlåtelseavtalet att köparna fick en fastighetsbeskrivning.

Mot bakgrund av den kommande semesterperioden tillfrågade han säljaren om hon skulle kunna visa fastigheten själv om så krävdes, vilket hon besvarade jakande. Hade säljaren inte accepterat det hade han självfallet vidtagit åtgärder för att tillförsäkra att de aktuella visningarna kunde verkställas. Han har inte sagt nej till personliga visningar för eventuella spekulanter. Han höll själv fyra visningar. Han gick personligen igenom avtalet med säljaren. Parterna kom överens om att köpekontraktet först skulle undertecknas av säljaren för att därefter tillställas köparna för underskrift. Först när köparna kontaktade honom fick han kännedom om att de önskade en justering i besiktningssklausulen. Han bestrider att han själv vid något tillfälle med köparna och säljaren vare sig förespråkade eller accepterade den ändring som företogs i besiktningssklausulen på initiativ av köparna. Han har inte på något sätt agerat så att säljaren skulle ha kunnat bli bunden av det ändrade avtalet. Den signering som gjorts för hand bredvid ändringarna i kontraktet är köparnas signaturer. Han gick igenom avtalet med köparna och redogjorde för den rättsliga betydelsen av att ändra det avtal som säljaren hade undertecknat. Oaktat hans information lät köparna ändra avtalet. Den rättsliga betydelsen är enligt hans uppfattning att avtalet var villkorat av att ändringen accepterades av säljaren. Hans ambition var att personligen gå igenom ändringarna med säljaren, men det lät sig inte göras. Säljaren hämtade omgående överlåtelseavtalet när det hade anlånt med posten till mäklarkontoret. Säljaren

diskuterade den rättsliga betydelsen med en annan fastighetsmäklare vid kontoret i stället för att kontakta honom under hans semesterperiod. Enligt hans uppfattning godtog säljaren ändringen eftersom hon inte aktivt reklamerade ändringen och inte tog kontakt med honom. Säljaren bokade dessutom en tid med köparna för en besiktning av fastigheten. Säljaren framförde varken till honom eller de andra mäklarna på byrån önskemål om biträde vid besiktningen. Han bestrider att han handlat vårdslöst eller på annat sätt agerat i strid med god mäklarsed. Han anser att han har iakttagit lagens krav på handlingsplikt, informations- och omsorgsplikt.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Annonsering

Mäklaren X har medgett att det stod fel taxeringsvärde i annonsen på Bovision och han har inte bestritt säljarens uppgift om att felet stod kvar i annonsen i tre veckor. Felet i annonsen berodde enligt mäklaren X på överförings- och systemproblem med Bovision. Dit överfördes uppgift om taxeringsvärdet automatiskt från fastighetsregistrets information.

Oavsett om någon enskild person lider skada eller inte har varje fastighetsmäklare ett ansvar för att rutinerna är sådana att okontrollerad information inte kan föras över till annonsering på Internet. Även om mäklaren X inte själv lyckades att ändra felet borde han ha kunnat förmått systemleverantören att skyndsamt göra den behövliga ändringen. Mäklaren X måste kritiseras för bristande rutiner vilket ledde till att uppgiften fördes ut i annonsen men även för att rättelsen dröjde för länge.

Att en felaktig visningstid angavs i någon av tidningsannonserna har medgetts av mäklaren X. Före den aktuella visningstiden fick mäklaren X enligt egen uppgift tidningen att korrigerera felet. Det kan inte uteslutas att det skett ett överföringsfel vid annonsavdelningen. Att mäklaren X eventuellt gjort ett skrivfel får i sammanhanget ses som ursäktligt.

Objektsbeskrivning

Det har inte framkommit annat än att mäklaren X ersatte den fastighetsbeskrivning som använts för marknadsföringen med ett utdrag ur fastighetsdatasystemet som tillställdes köparna innan de undertecknade köpekontraktet. Enligt mäklaren X utgjorde utdraget en korrekt objektsbeskrivning.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att registerutdraget omfattar fem sidor och att det där går det att hitta bland annat uppgifter om vem som äger förfoga över tomt-rätten, taxeringsvärden för mark och byggnad, uppgift om byggnadens ålder och bostadsytan.

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

2000-11-29:12

Den så kallade objektsbeskrivningen skall alltså innehålla vissa särskilda uppgifter som skall sammanställas i en beskrivning. Det är således inte tillräckligt om alla relevanta uppgifter visserligen funnits tillgängliga för köparen men att det krävts att denne tagit del av flera olika handlingar för att erhålla föreskriven information. Att mäklaren X överlämnat ett registerutdrag innebär inte att han har fullgjort sin skyldighet att sammanställa och tillhandahålla köparen en fullständig objektsbeskrivning. Han har således brutit mot 18 § i fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning.

Köpekontraktet

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 också hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Detta innebär enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning bl.a. att en mäklare är skyldig att gå igenom avtalsförslag och andra relevanta handlingar med både säljare och köpare.

Mäklaren X har till säljaren översänt ett förslag till utformning av köpekontraktet. Att säljaren enligt egen uppgift inte kom sig för att begära ändring i kontraktsförslaget är inget som mäklaren X skall lastas för.

Mäklaren X och säljaren har båda uppgett att säljaren först undertecknade köpekontraktet och att parterna var införstådda med att det skulle sändas till köparna för deras underskrift. Det är vidare ostridigt att köparna för hand ändrade vissa uppgifter i den maskinskrivna besiktningsklausulen gällande hävningsförutsättningarna. En köpehandling som undertecknas endast av säljaren är att se som ett anbud som kan återkallas så länge köparen inte har undertecknat handlingen. I förevarande fall lämnade köparna en oren accept genom att ensidigt ändra vissa uppgifter i kontraktsförslaget. Den orena accepten bör ses som ett helt nytt anbud fastän endast små justeringar gjorts i en klausul.

Något uppdrag att företräda säljaren för att på hennes vägnar godkänna eller acceptera några ändringar hade mäklaren X inte fått. Säljaren har visserligen hävdats att mäklaren X enligt egen uppgift gått med på ändringarna i besiktningsklausulen för att köpet skulle bli av men mäklaren X har å sin sida uppgett att ändringarna gjordes av köparna som kontaktade honom på telefon och att han varken accepterade eller förspråkade dessa ändringar. Fastighetsmäklarnämnden finner att det inte finns några belägg för att mäklaren X accepterat ändringarna å säljarens vägnar.

Mäklaren X har uppgett att säljaren hämtade kontraktet på mäklarkontoret i stället för att kontakta honom under hans semester. Mäklaren X kände till de ändringar som köparna ensidigt hade gjort i kontraktet. Enligt mäklaren X blev säljaren informerad om innebörden av den ensidiga kontraktsåndringen av en mäklarkollega då hon hämtade avtalet. Mäklaren X har inte gjort gällande att kollegans information gavs på hans initiativ och inrådan utan han har uppgett att han hade ambitionen att personligen gå igenom ändringarna med säljaren men att det inte blev av. Mäklaren X borde emellertid omedelbart ha klargjort för säljaren att hon inte var bunden av anbudet och vilka handlingsalternativ som fanns. Vidare borde mäklaren X aktivt ha lett slutförhandlingarna mellan parterna och därefter upprättat ett nytt överlåtelseavtal som återgav det som överenskommit.

Genom att inte lämna information och klargöra handlingsalternativen för uppdragsgivaren har mäklaren X brustit i sin omsorg om henne. Kravet på omsorg måste anses innefatta även en skyldighet att lämna parterna information och en plikt att agera för att reda ut oklarheter. Mäklaren Xs underlåtenhet vid handläggningen av överlåtelsen motiverar därför en varning.

Boendekostnadskalkyl

I köpekontraktet står det att köparna har avstått boendekostnadskalkyl. Det finns därför anledning att erinra om att det åligger mäklaren att upprätta en kalkyl såvida inte köparen avstår från en sådan. Eftersom mäklaren vid avstående från kalkyl har att styrka att så skett bör mäklaren se till att avståendet sker skriftligt. Avståendet bör emellertid enligt Fastighetsmäklarnämndens mening göras i ett separat upprättat dokument och inte i köpekontraktet. Ett köpekontrakt bör endast innehålla vad som avtalats mellan säljaren och köparen. Nämnden vill även framhålla vikten av att köparen ges möjlighet att ta ställning till ett eventuellt avstående från kalkyl på ett tidigare stadium än vid tecknandet av köpekontraktet även om den skriftliga bekräftelsen inte sker förrän i samband med köpekontraktet.

Övrigt

Vad som i övrigt kommit fram i samband med anmälan ger inte anledning till någon särskild kritik eller erinran.

Fastighetsmäklarnämnden avgör inte ekonomiska tvister eller skadeståndskrav. Sådana krav kan däremot prövas av tingsrätt och i viss utsträckning även av Allmänna reklamationsnämnden.

Påföljd

Mäklaren X skall meddelas varning för bristerna vad gäller objektsbeskrivningen och handläggningen av köpekontraktet.

2000-11-29:13

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren mäklaren X fick i september 2000 i uppdrag att förmedla försäljning av en fastighet. Han blev emellertid själv intresserad av att köpa fastigheten. En annan spekulant på fastigheten har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X för hans sätt att sköta förmedlingsuppdraget och den uppkomna situationen.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken.

2000-11-29:14

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Utredningen i ärendet ger inte belägg för att mäklaren X skulle ha skött uppdraget bristfälligt eller förfarit klandervärt med anledning av att han själv blev intresserad av att förvärva fastigheten. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning

Med anledning av det ingivna uppdragsavtalets utformning vill Fastighetsmäklarnämnden dock påpeka att ett förmedlingsuppdrag med ensamrätt inte kan delas av flera. Till följd härav bör endast en mäklare anges i förmedlingsuppdraget. För det fall flera skall inneha uppdraget bör separat uppdragsavtal med respektive mäklare upprättas.

2000-11-29:14

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om marknadsföring av en fastighet utan skriftligt förmedlingsuppdrag

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har ägarna av en fastighet uppgett att mäklaren X annonserat ut deras fastighet dels på Internet dels i en banks skyltfönster utan att han haft något förmedlingsuppdrag. De har uppgett bl.a. följande.

I maj fick de ett erbjudande från mäklarföretaget A om gratis fastighetsvärdering. Eftersom de skall flytta år 2001 tyckte de att det var bra att få huset värderat. De kontaktade därför Mäklarföretaget och den 31 maj 2000 kom mäklaren X och tittade på huset. Han upplystes om att det inte var aktuellt med någon försäljning för närvarande och att de skulle ta kontakt med honom om de ville ha hjälp med försäljningen. Något uppdrag om förmedling lämnades varken skriftligt eller muntligt. I augusti fick de genom några grannar reda på att deras hus fanns till försäljning på Internet och hade varit det i ca två veckor. Huset annonserades med bilder vilka tagits utan deras vetskap. De tog kontakt med mäklaren X som inte kunde förklara hur det kom sig men som lovade att genast ta bort det vilket han också gjorde. Några dagar senare fick de reda på att deras hus även annonserades till försäljning i en banks skyltfönster. De tog förnyad kontakt med mäklaren som också denna gång menade att det var ett misstag.

Mäklaren X har huvudsakligen uppgett följande. Vid värderingen/intaget i maj var endast en av anmälarna hemma varför han inte bad om någon underskrift på intaget. Han noterade alla uppgifter och uppgav att han skulle återkomma med en kamera för att ta en bild av fastigheten för att sedan kunna föra in objektet på Internet. När han några månader senare ringde angående en visning av fastigheten fick han klart för sig att det inte var aktuellt med någon försäljning förrän år 2001. Han kom överens med en av anmälarna om att avvakta med övriga visningar.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Med ett sådant krav uppnås bl.a. att uppdragsgivarna och fastighetsmäklaren klargör att avtal verkligen träffats och uppdragets närmare innehåll.

Anmälarna har uppgett att mäklaren X inte fått något uppdrag att förmedla försäljning av deras fastighet vare sig muntligt eller skriftligt. De har vidare uppgett att deras fastighet annonserats ut på Internet samt i ett skyltfönster. De har givit in ett foto som de uppger tagits på skyltfönstret i fråga. Mäklaren X anges där som mäklare av den saluförda fastigheten. Mäklaren X synes dock ha uppfattat det som att han fått i uppdrag att förmedla fastigheten. Han har dock uppgett att han inte begärt någon underskrift. Det är således klarlagt att något skriftligt förmedlingsavtal inte upprättats.

För det fall det inte ens förelegat något muntligt avtal har mäklaren X uppenbarligen gått händelserna i förväg genom att annonsera ut fastigheten till försäljning vilket på ett allvarligt sätt strider mot god fastighetsmäklarsed. Oavsett om något uppdrag kan anses ha lämnats muntligen har mäklaren X i vart fall brutit mot kravet på att ett uppdragsavtal skall vara skriftligt. Han skall därför varnas.

2000-11-29:15

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Skattemyndigheten i Växjö anmälde fastighetsmäklaren X till Fastighetsmäklarnämnden eftersom det vid skatterevision på den mäklarfirma där han är anställd och aktieägare framkommit att bolaget undanhållit arbetsgivaravgifter och mervärdesskatt samt att mäklaren X undanhållit inkomstskatt med 60 928 kr taxeringsåret 1997 och med 59 132 kr taxeringsåret 1998. Skattemyndigheten uppgav i anmälan att höjningen av skatter huvudsakligen beror på att fakturor och kvitton saknas för en stor del av bolagets bokförda kostnader. Vidare angavs att vissa av dessa kostnader avser driftskostnader för mäklaren Xs villa och fritidshus.

Mäklaren X har uppgett bl.a. följande. Mäklarverksamhetens bokföring m.m. sköts av en revisor vid en revisionsbyrå. Databokföringen sköts av revisionsbyrån. Mäklarfirmen tillhandahåller byrån dagboksblad, verifikationer, kontoutdrag m.m. De avvikelser som har uppstått vid granskningen från skattemyndigheten är till största del en bedömning om rätten till olika avdrag och kostnader. Revisorns åsikter går isär med skattemyndighetens.

I strafföreläggande utfärdat den 23 februari 2000, vilket vunnit laga kraft, anges att mäklaren X gjort sig skyldig till försvårande av skattekontroll.

2000-11-29:15

Fastighetsmäklarnämnden begärde med anledning av anmälan in akterna avseende fem av mäklaren Xs förmedlingsuppdrag.

De akter som Fastighetsmäklarnämnden har granskat har avsett förmedling av fristående villor.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Den särskilda granskningen

I två av uppdragen anges i likvidavräkningen att handpenningen erlagts den 31 juli 1997 resp. den 15 juli 1999. I det uppdrag där det anges att handpenningen erlagts den 31 juli 1997 har köpekontraktet skrivits under av säljarna den 1 augusti 1997. I det andra uppdraget har säljarna skrivit under kontraktet den 20 juli 1999. Handpenning utgör en del av köpeskillingen och erläggs av köparen vid kontraktets undertecknande eller i tiden snarast därefter. Mäklaren bör klargöra att en betalning före det att något bindande kontrakt föreligger inte är att betrakta som handpenning och inte heller medför någon rätt att förvärva fastigheten. Fastighetsmäklarnämnden anser att det av god fastighetsmäklarsed får anses följa att en mäklare i princip bör avråda en spekulant från att göra någon betalning före det att ett köpekontrakt undertecknats av båda parterna. Såvitt framgår av handlingarna har inte heller någon deponering av medlen skett. I de fall avtalets fullföljande gjorts beroende av något villkor åligger det mäklaren att ta upp frågan om deponering av handpenning. I de fall betalning erläggs före det att båda parter undertecknat köpekontraktet synes det vara särskilt angeläget att medlen deponeras eftersom säljaren inte har någon rätt till ersättning från köparen så länge något avtal som uppfyller formföreskrifterna inte föreligger. Om en mäklare i en sådan situation förvaltar medel för spekulantens räkning skall mäklaren med spekulanten reglera förutsättningarna för förvaltningen. Mäklaren X har genom bristerna i hanteringen av de medel som köparen erlagt allvarligt brutit i sin omsorgsplikt.

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

Det åligger således mäklaren att upprätta en kalkyl såvida inte köparen avstår från en sådan. Eftersom mäklaren vid avstående från kalkyl har att styrka att så skett bör mäklaren se till att köparens avstående sker skriftligt. I tre av de uppdrag som Fastighetsmäklarnämnden granskat har köparna enligt köpekontraktet avstått från boendekostnadskalkyl. Avståendet bör emellertid enligt nämndens mening göras i ett separat upprättat dokument och inte i köpekontraktet. Ett köpekontrakt bör endast innehålla vad som avtalats mellan säljaren och köparen. Nämnden vill framhålla vikten av att köparen ges möjlighet att ta ställning till ett eventuellt avstående från kalkyl på ett tidigare stadium än vid tecknandet av köpekontraktet, även om den skriftliga bekräftelsen inte sker förrän i samband med köpekontraktet.

I de köpekontrakt som finns i akterna anges i § 2: ”Köparen förbinder sig överta ansvaret för i denna paragraf nämnda avtal”. I paragrafen finns dock inte några avtal nämnda. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening kan det framstå som förvillande att skriva in sådana villkor när dessa inte har någon funktion.

Skatterevisionen

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

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

Bestämmelserna har i huvudsak överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till denna (prop. 1983/84:16 s. 33) framfördes bl.a. följande. Om mäklare har begått en brottslig gärning, kan omständigheterna ofta vara sådana att det bör inverka på hans registrering. Givetvis bör registreringen återkallas, om mäklaren gjort sig skyldig till förmögenhetsbrott under utövandet av mäklarsysslan. Även sådana förmögenhetsbrott som begåtts vid sidan av mäklarverksamheten bör kunna föranleda återkallelse. Detsamma gäller beträffande allvarigare skattebrott. För att brottsliga gärningar skall kunna läggas till grund för återkallelse bör i allmänhet krävas att det föreligger en fällande dom. Har mäklaren erkänt gärningen, bör länsstyrelsen kunna återkalla registreringen utan att avvakta utgången i brottmålet. I förarbetena till nya lagen (prop. 1994/95:14 s. 69) anges att det ligger i sakens natur att sådana omständigheter som, utan att de är direkt hänförliga till mäklarens yrkesverksamhet, skall kunna föranleda avregistrering eller varning måste vara av allvarligt slag. Som exempel på sådana omständigheter kan nämnas bedrägeribrott, tillgreppsbrott och ekonomisk brottslighet. Omständigheter av det slaget bör emellertid i regel inte ses isolerade och ensamma läggas till grund för ett avregistreringsbeslut. I bedömningen får vägas in också andra faktorer som kan vara av betydelse för mäklarens lämplighet. Framförallt gäller det hur länge mäklaren varit yrkesverksam och hur han skött sina uppdrag under den tiden.

Det förfarande som ligger bakom såväl det brott som mäklaren X lagfarts för som vad som i övrigt blivit beslutat med anledning av vad som framkom vid skatterevisionen gör att mäklaren Xs redbarhet och lämplighet som mäklare kan ifrågasättas. Därtill kommer att det vid den särskilda granskningen framkommit att mäklaren X allvarligt brustit i sin omsorgsplikt mot köparen vid hanteringen av medel avsedda som handpenning. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att mäklaren X skall meddelas varning.

2000-11-29:16

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400)**Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Köparna av en fastighet som fastighetsmäklaren X i juni 1999 fått i uppdrag att förmedla försäljning av har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X och uppgett bl.a. att denne oriktigt påstått att den avstyckade granntomten skulle förbli obebyggd och att han felaktigt angett var tomtgränsen går.

2000-11-29:17

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

För att en omständighet skall kunna läggas till grund för någon åtgärd krävs att omständigheten i fråga är otvetydigt klarlagd. I förevarande ärende är flera omständigheter av den karaktären att ord står mot ord. Vad som i övrigt framkommit av utredningen i ärendet ger inte belägg för att mäklaren X åsidosatt sina skyldigheter gentemot köparna enligt fastighetsmäklarlagen.

Fastighetsmäklarnämnden får dock göra följande påpekande. I uppdragsavtalet avseende förmedlingen av försäljningen av fastigheten har angetts att under tiden med ensamrätt får uppdraget inte sägas upp eller avbrytas utan fastighetsmäklarens medgivande. Ett uppdragsavtal kan emellertid enligt nämndens mening sägas upp av såväl uppdragsgivaren som uppdragstagaren under ensamrättstidens gång och uppdragsgivaren kan inte fråntas denna rätt. Skadeståndsskyldighet kan dock komma i fråga för den som utan giltig anledning säger upp avtalet. Oavsett vad klausulen avsett att reglera finner Fastighetsmäklarnämnden att klausulen utformats på ett sådant sätt att den kunnat ge uppdragsgivaren den uppfattningen att denne inte utan medgivande från fastighetsmäklaren kunnat frånträda uppdragsavtalet under ensamrättstiden.

2000-11-29:17

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om handel med fastigheter

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X sålde sin fastighet sommaren 2000. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen kritiserat mäklaren X bl.a. för att fastigheten annonserades genom mäklaren Xs mäklarrörelse utan att det framgick att det var mäklaren X som var säljare och för att hon inte informerat om den undersökningsplikt som en köpare har.

Anmälaren har uppgett bl.a. följande. Fastigheten var utannonserad i tidningen och i mäklarens skyltfönster. Det visade sig att det var mäklaren som var säljare av fastigheten vilket inte framgick till en början. Inför köpet gick hon och hennes man igenom fastigheten med mäklaren X. De anmärkte på vissa förhållanden men mäklaren X uppgav att hon inte hade bott i fastigheten själv och därför inte hade något ansvar för det. Det talades inte om någon besiktning från mäklaren Xs sida och hon talade inte heller om att de som köpare hade en omfattande undersökningsplikt.

Mäklaren X har uppgett bl.a. följande. Hon har inte själv bott i fastigheten. Hon valde att sälja fastigheten eftersom reparationsbehovet ökat och hon inte hann med det.

Fastigheten annonserades ut i tidningen. Dessförinnan hade hon upprättat en objektsbeskrivning. Bland uppgifterna i objektsbeskrivningen fanns fastighetens ägare angiven. För övrigt är det väl känt i Torsby att fastigheten i fråga ägdes av henne. Anmälaren bodde granne med fastigheten. Det var ett stort intresse för fastigheten. Den förste som kom in var anmälares make. Han hade noterat att det var hennes fastighet som var till salu. I början av juli sammanträdde hon med anmälaren och dennes make. De gick igenom fastigheten varvid hon visade på synliga fel och brister. Hon upplyste anmälaren och dennes make om deras undersökningsplikt och att de hade möjlighet att anlita särskild besiktningsman. Att sälja en enstaka fastighet kan inte anses utgöra handel med fastigheter.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 14 § första stycket fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte bedriva handel med fastigheter.

I förarbetena till den aktuella bestämmelsen (prop. 1994/95:14 s. 53 och 79) anförs bl.a. följande. Handel med egna fastigheter innebär att mäklaren inte kan motsvara spekulanternas berättigade förväntningar på att han skall uppträda i sin yrkesroll som en opartisk mellanman. När mäklaren själv intar säljarens roll finns det inga skäl att förvänta sig att han skall beakta köparens intresse i nämnvärd grad. En mäklare har givetvis rätt att själv sälja sin privatbostad. Han får dock inte göra det som ett led i sin mäklarverksamhet.

Av utredningen i ärendet framgår att den aktuella fastigheten annonserades ut i tidningen. Den kopia på annonsen som givits in i ärendet visar att fastigheten marknadsfördes av mäklarfirmen A. Av annonsen framgår inte vem som är ägare till fastigheten. Anmälaren har vidare uppgett att fastigheten annonserades ut i mäklarens skyltfönster. Fastighetsmäklarnämnden finner att det av utredningen klart framgår att mäklaren X sålt sin fastighet som ett led i sin mäklarverksamhet. Att det i objektsbeskrivningen angavs vem som var ägare till fastigheten medför ingen annan bedömning. Mäklaren X har därmed brutit mot 14 § fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning.

Vad som i övrigt anförts i anmälan föranleder inte någon kritik av mäklaren X.

2000-11-29:18

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400)

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X fick i maj 1999 i uppdrag att förmedla en bostadsrätt. En köpare av bostadsrätten beviljades inte inträde i föreningen. Köparen har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X för att han inte tog kontakt med

2000-11-29:19

hennes i samband med föreningens beslut. Köparen har framställt krav på skadestånd av mäklaren X.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Utredningen i ärendet ger inte belägg för att mäklaren X skulle ha brustit i sin omsorgsplikt eller på annat sätt åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Med anledning av vad som framkommit av handlingarna vill dock nämnden påpeka att det är olämpligt att säljaren kvitterar handpenningen när den samma dag deponeras hos mäklaren om det inte klargörs att det är den av säljaren kvitterade handpenningen som deponeras. Fastighetsmäklarnämnden avgör inte tvister. Anspråk om skadestånd avgörs av allmän domstol och kan även prövas av Allmänna Reklamationsnämnden.

Med dessa påpekande skall ärendet skrivas av från vidare handläggning.

2000-11-29:19

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

I en annons på Internet den 17 februari 2000 uppgavs att en tomt för nyproduktion med företaget A var till salu. I annonsen refererades till firman B. Vidare uppgavs att mäklaren X skulle kontaktas i ärendet. Fastigheten såldes den 25 februari.

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har en anmälare uppgett att varken B eller fastighetsmäklaren X hade något förmedlingsuppdrag att utföra försäljning av fastigheten.

Mäklaren X har uppgett bl.a. följande.

Han är anställd av företaget A som säljare och kontorschef. Våren 1999 kontaktades företaget A av dåvarande ägaren till fastigheten i fråga. Ägaren undrade om företaget A var intresserat av att förvärva fastigheten som enligt detaljplanen kunde delas i två fastigheter. Kontrakt tecknades avseende en del av fastigheten. Den andra delen av fastigheten åtog sig företaget A att sälja för ägarens räkning. Av avtalet framgår att företaget A enbart vänder sig till köpare som har för avsikt att bebygga fastigheten med ett företag A-hus. I gengäld betingar sig företaget A inte något arvode och svarar dessutom för alla marknadsföringskostnader. Det framgår även att företaget A vid utförande av uppdraget inte agerar fastighetsmäklare. Uppdraget är till sin karaktär artskilt från ett mäklaruppdrag. Han själv har agerat inom ramen för sin tjänst på företaget A och utfört det försäljningsuppdrag som företaget A åtagit sig för

säljarens räkning. Han har inte utgett sig för att vara fastighetsmäklare. Han har handlagt ett tiotal liknande uppdrag per år under den senaste femårsperioden. Företaget A tog hjälp av företaget B genom att annonsera objektet på företaget Bs hemsida. Det kan knappast vara till nackdel för säljaren att objektet marknadsförts även genom denna kanal. Avtalet sades upp av säljaren i och med februari månads utgång.

Han vet inte i vilken omfattning som han parallellt med sin tjänst på företaget A i framtiden kommer att åta sig förmedlingsuppdrag. Det kommer sannolikt att bli en del uppdrag och han vill hålla möjligheten öppen. Om han inte hade för avsikt att framgent vara yrkesverksam som fastighetsmäklare parallellt med sin tjänst hos företaget A skulle han inte fortsätta att vara registrerad. Han är anställd av företaget A huvudsakligen för att sälja monteringsfärdiga trähus. Det är svårt att se att det skulle vara ägnat att rubba förtroendet för honom som mäklare i de fall han utom ramen för sin tjänst hos företaget A åtar sig fastighetsmäklaruppdrag. Det viktiga är att säljare och köpare vet när han representerar företaget A och när han representerar sig själv som fristående fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Försäljningsuppdraget

I 15 § fastighetsmäklarlagen stadgas att en fastighetsmäklare inte får företräda köpare eller säljare som ombud.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anförs i propositionen (prop. 1994/95:14 s. 48f) bl.a. följande. Den mäklare som åtar sig att ombesörja en fastighetsförsäljning för säljarens räkning kan inte anses ha ingått ett förmedlingsavtal utan har åtagit sig ett försäljningsuppdrag. En mäklare bör inte ha rätt att vara ombud för uppdragsgivaren. Därigenom undantas från fastighetsmäklarens verksamhet ett slag av uppdrag som typiskt sett inte bör förenas med traditionell mäklarverksamhet. I Lagutskottets betänkande (1994/95:LU33 s. 9) ges stöd för förbudet för mäklaren att företräda säljaren eller köparen som ombud. I betänkandet (s. 11) sägs dock att det är utskottets bestämda uppfattning att lagen skall tillämpas utan hinder av att mäklaren agerar med stöd av fullmakt. Utskottet delade uppfattningen att ett ombudsuppdrag som en mäklare åtar sig inte kan anses som ett förmedlingsuppdrag, men ansåg att det förde alltför långt att från mäklarlagens tillämpningsområde skilja ut uppdrag som fullgörs med stöd av fullmakt på den grunden att det inte är fråga om ett förmedlingsuppdrag.

I ärendet är ett avtal samt en uppsägning av avtalet presenterat. I avtalet anges att säljaren ger företaget A i uppdrag att såsom ombud för säljaren försälja säljarens fastighet. Företaget A har således åtagit sig ett försäljningsuppdrag. Uppdraget att sälja fastigheten har sedan utförts av mäklaren X i hans egenskap av anställd hos företaget A. Eftersom mäklaren X genom sin ställning som anställd haft rätt att representera företaget A och i den ställningen utfört uppdraget har han således rent faktiskt varit den som vid försäljningen företrätt säljaren som ombud. Han har därmed brutit mot förbudet i 15 § fastighetsmäklarlagen.

2000-11-29:19

Förtroenderubbande verksamhet

Enligt 14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen får fastighetsmäklare inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som fastighetsmäklare.

I förarbetena (prop.1994/95:14 s. 80) till 14 § anförs bl.a. följande. En typ av situationer som faller under förbudet är när mäklaren av olika skäl har försatt sig i en situation där han har ett tillgodose även andra intressen än uppdragsgivarens och dennes motparts. Som exempel på en situation av det slaget kan nämnas en fastighetsmäklare som för en husfabrikants räkning säljer eller förmedlar husbyggnadssatser. När en sådan mäklare har en tomt att förmedla är han givetvis intresserad av att även sälja ett huspaket till köparen. Risker är därför uppenbara att mäklaren på något sätt försöker styra tomtspekulanterna att välja ett hus från den fabrikant som mäklaren representerar eller att tomköpet till och med görs beroende av att ett avtal om köp av ett sådant hus kommer till stånd. Även om det i det enskilda fallet 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 åt att rubba förtroendet för mäklarens opartiska ställning.

Fastighetsmäklarnämnden har i ett beslut den 18 februari 1998, uttalat att sidoverksamhet i form av förmedling av husbyggnadssatser inte kan kombineras med förmedling av fastigheter i enskilda fall och därvid konstaterat att det alltså inte är tillåtet att i samband med förmedling av en obebyggd tomt också förmedla försäljning av en byggsats till en som köper tomten.

I ett beslut den 21 juni 2000, fann nämnden att en mäklare som var ägare och styrelseledamot i ett företag som förmedlade husbyggnadssatser ägnat sig åt verksamhet som var ägnad att rubba förtroendet för honom som fastighetsmäklare oaktat att det inte framkommit något som visat att han i samband med förmedling agerat som husagent eller låtit sin koppling till en husfabrikant påverka honom och att arbetet med förmedling av husbyggnadssatser utfördes av en i det bolaget anställd.

I förevarande ärende är situationen något annorlunda än den som exemplifieras i förarbetena och de som tidigare varit föremål för nämndens prövning. Här är fråga om en registrerad fastighetsmäklare som är anställd för att sälja husbyggnadssatser och som, såvitt framkommit, inte förmedlat några fastigheter under den tiden han varit anställd på företaget A. Han har dock möjlighet att när han så önskar åta sig ett förmedlingsuppdrag vid sidan av sin anställning. Han har också uppgett att han har för avsikt att vara yrkesverksam som mäklare parallellt med sin anställning. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening skulle det i en sådan situation finnas en risk för att mäklaren X skulle kunna påverkas av ovidkommande hänsyn till men för köpare eller säljare vid fullgörande av förmedlingsuppdraget. Mäklaren X anställning som säljare hos företaget A måste därför anses vara en sådan verksamhet som typiskt sett är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare. Mäklaren X har således brutit mot 14 § fastighetsmäklarlagen.

Påföljd

Fastighetsmäklarnämnden anser att de förseelser som konstaterats var för sig motiverar varning.

2000-12-20:1**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares redbarhet.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade den 30 oktober 2000 från Kronofogdemyndigheten i Stockholm uppgifter om mäklaren Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 54 616 kronor. Vid förnyad kontroll den 13 december uppgav kronofogdemyndigheten att mäklaren X hade restförda skulder i allmänna mål på 54 868 kronor.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

2000-12-20:2

2000-12-20:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om ägarens namn i objektsbeskrivning och om boendekostnadskalkyl

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av ett beslut från Allmänna reklamationsnämnden rörande ett förmedlingsuppdrag som utförts av fastighetsmäklaren mäklaren X. Med anledning härav har nämnden granskat den aktuella förmedlingen. Mäklaren X har kommenterat Allmänna reklamationsnämndens beslut samt på nämndens begäran givit in kopior av samtliga handlingar ingående i klientakten. Ägarens namn saknas i den objektsbeskrivningen som getts in och någon individuell boendekostnadskalkyl har inte uppvisats.

Mäklaren X har yttrat sig och bl.a. anfört att säljarens namn utelämnats i objektsbeskrivningen på säljarens begäran samt att köparna erhållit en kalkyl. I köpeavtalet finns en hänvisning till att en boendekostnadskalkyl har bifogats köpeavtalet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Allmänna Reklamationsnämndens beslut

Vad som kommit fram i denna del ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Uppgift om ägare i objektsbeskrivningen

Den skriftliga beskrivning som en fastighetsmäklare enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall tillhandahålla skall bl.a. innehålla uppgift om vem som har rätt att förfoga över fastigheten. Den objektsbeskrivning som mäklaren X upprättat saknar uppgift om vem som äger förfoga över bostadsrätten. På den punkten har mäklaren X således åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen.

Boendekostnadskalkyl

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader. Bestämmelsen får enligt 4 § fastighetsmäklarlagen inte frångås till nackdel för en konsument. Enligt lagens förarbeten (prop. 1983/84:16 s. 41) är en boendekostnadskalkyl främst avsedd att göra den presumtive förvärvaren uppmärksam på om han kan klara av det ekonomiska åtagande som förvärvet innebär för honom.

Bestämmelsen om en individuellt utformad boendekostnadskalkyl är enligt Fastighetsmäklarnämndens mening i princip ovillkorlig och kan frångås endast om köparen uttryckligen avstått därifrån. I en kalkyl som mäklaren X har uppvisat är den

redovisade köpeskillingen densamma som uppgetts i objektsbeskrivningen. Enligt överlåtelseavtalet var den faktiska köpeskillingen 35 000 kronor lägre. Den bygger också på en allmän tänkt lånefinansiering. Kalkylen är således inte utformad särskilt för de faktiska köparna och uppfyller därför inte lagens krav på en individuell utformad kalkyl. Genom att inte tillhandahålla köparna en individuell boendekostnadskalkyl har mäklaren X åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen.

Påföljd

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare 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.

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

2000-12-20:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om handel med fastigheter, bokföring och boendekostnadskalkyl

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har framförts kritik mot fastighetsmäklaren mäklaren X. Kritiken går bl.a. ut på att mäklaren X privat sålt egna fastigheter i sin verksamhet som fastighetsmäklare. Verksamheten bedrivs i handelsbolaget mäklar företaget A. Anmälaren har till sin anmälan fogat en objektsbeskrivning för en fastighet i Svenljunga där såväl mäklar företaget som ägaren till fastigheten mäklaren X angetts. Denna fastighet har förvärvats av anmälares make. Anmälaren har även gett in s.k. tillsalubeskrivningar för två andra fastigheter som ägs av mäklaren X. I dessa beskrivningar finns mäklar företaget angivet men det lämnas inte någon uppgift om ägare. Vidare har anmälaren anfört att bokföringen varit bristfällig i mäklar rörelsen.

Fastighetsmäklarnämnden har genomfört en granskning av mäklaren Xs verksamhet för åren 1996-1999. I samband med granskningen av klientmedelskontot noterades att bokföringen för den period granskningen avsåg var bristfällig, dagbok saknades och bokföringsmaterialet fanns endast insatt i pärmar. Vidare noterades att två fastigheter förmedlats 1996 respektive 1997 utan att det upprättats några boendekostnadskalkyler.

Mäklaren X har anfört bl.a. följande.

2000-12-20:3

Hon skaffade sig nyligen ett nytt datoriserat mäklarsystem. Under arbetet med att lära sig det nya systemet har hon gjort mängder med prover på objektsbeskrivningar, tillsalubeskrivningar, uppdragsavtal m.m. Dessa papper har sedan sparats för att baksidan skall användas som kladdpapper. Det är i högen med dessa kasserade handlingar som anmälaren har hittat och tagit med sig de bilagor som hon sänt in till Fastighetsmäklarnämnden. Fastigheten i Svenljunga renoverades av hennes make. Hennes son och dennes dåvarande flickvän som väntade parets gemensamma barn skulle bosätta sig på fastigheten. Förhållandet tog dock slut varför de aldrig flyttade in i huset. Av köpekontraktet för denna fastighet framgår att hon är fastighetsmäklare till yrket. Den beskrivning av fastigheten som anmälaren sänt in har inte använts i marknadsföringen eller på annat sätt lämnats ut till spekulanter. Fastigheten har således inte sålts av henne genom mäklarverksamheten.

De två andra fastigheterna ägs av henne. Fastigheterna användes som testobjekt när hon införskaffat det nya datasystemet. Tillsalubeskrivningarna på svenska för dessa fastigheter är således endast arbetsmaterial och har inte kommit någon spekulant eller annan till del. De utgör några av de papper som anmälaren tog med sig från mäklar-kontoret och som inte framtagits för en förestående försäljning. Hon kontaktade en annan fastighetsmäklare för förmedling av dessa fastigheter under försommaren 1997. Innan några förmedlingsåtgärder vidtogs blev den ena fastigheten dock uthyrd varför det inte längre var aktuellt att sälja denna. Denna fastighet har således aldrig vare ute till försäljning vare sig via henne eller via annan fastighetsmäklare. Inte heller beträffande den andra fastigheten har några aktiva förmedlingsåtgärder vidtagits.

Mäklarföretaget drivs idag som ett bolag med endast fastighetsförmedling som verksamhet. Bolagsmän är hon och hennes make. Mäklarföretaget har inte förvärvat någon fastighet. Det har inte förekommit någon handel med fastigheter i bolaget. Det har inte heller förekommit att bolagsmännens egna fastigheter försålts genom bolaget.

En fastighetsmäklare kan inte åläggas ansvar enligt fastighetsmäklarlagen för bolagets bokföring utöver skyldighet att kunna lämna redovisning för klientmedelskonto. Även i de fall en mäklare är ansvarig för bolaget saknas möjligheter för Fastighetsmäklarnämnden att ingripa mot eventuella otillbörligheter i bokföring eller liknande. Revision angående bokföring sker genom skattemyndighetens försorg och är inte inom Fastighetsmäklarnämndens behörighet. Andelen i det kommanditbolag som tidigare bedrev mäklarverksamhet överlät hon till sin make september 1996. Under perioden september 1996 till november 1998 har hon inte varit delägare i det rörelsedrivande bolaget. Sedan november 1998 har hon varit kommanditdelägare. Två personer har haft i uppdrag att ombesörja redovisningen och datasystemet sedan 1996. Det har emellertid inte fungerat så bra och dessa är inte längre engagerade för att ombesörja dessa uppgifter. Under januari 1999 köpte bolaget in ett nytt datasystem baserat på Svensk Fastighetsdatas system. Åtgärder har nu vidtagits för att ombesörja bokföringen på ett bättre sätt.

Beträffande frågan om boendekostnadskalkyl har mäklaren X anfört följande.

Den ene köparen erbjöds en boendekostnadskalkyl men avböjde bl.a. mot bakgrund av att fastigheten kontantfinansierades. Den andre köparen avstod från en personlig boendekostnadskalkyl. Hon var vid tidpunkten för dessa förmedlingar inte medveten

om Fastighetsmäklarnämndens uppfattning att det krävs skriftligt avstående från boendekostnadskalkyl för att undgå kritik. Det kan dessutom ifrågasättas om nämnden har fog för sin ståndpunkt. Det kan inte mot hennes bestridande anses otvetydigt fastslaget att köparna i dessa fall inte erbjudits någon personlig boendekostnadskalkyl.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Handel med fastigheter

I 14 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) föreskrivs att en fastighetsmäklare inte får bedriva handel med fastigheter. Av förarbetena till lagen (prop.1994/95:14 s. 79) framgår att förbudet mot fastighetshandel bygger på att det är viktigt att upprätthålla förtroendet för mäklaren som en opartisk mellanman. Att tillsaluhålla egna objekt i den egna verksamheten är oförenligt med mäklarens ställning. I 14 § föreskrivs därför uttryckligen att mäklaren inte får förena förmedlingsverksamheten med handel av egna fastigheter. Den köpare som är intresserad av en salubjuden fastighet och som vänder sig till en mäklare som marknadsfört fastigheten räknar inte med – och skall inte behöva räkna med – att mäklaren i själva verket är ägare till fastigheten och därför företräder helt andra intressen än vad hans yrkesroll ger vid handen. En mäklare har givetvis rätt att sälja sin privatbostad. Han får dock inte göra det som ett led i sin mäklarverksamhet.

Anmälan har gett in handlingar där fastigheter som ägs av mäklaren X marknadsförs i hennes mäklarverksamhet. Mäklaren Xs förklaring beträffande de handlingar anmälan gett in finner nämnden anmärkningsvärd. Det kan emellertid inte anses tillräckligt styrkt att mäklaren X handlat i strid med 14 § fastighetsmäklarlagen. Nämnden finner därför inte att det finns tillräckligt underlag för att kritisera mäklaren X i denna del.

Bokföringen

En fastighetsmäklare skall vara redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Fastighetsmäklarnämnden skall återkalla registreringen för den mäklare som inte uppfyller detta krav (6 och 8 §§ fastighetsmäklarlagen). Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 66-67) skall prövningen av den personliga lämpligheten ta sikte på frågan om vederbörandes allmänna hederlighet pålitlighet och integritet motsvarar de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter.

Vid en redbarhetsbedömning tas självfallet mäklares sätt att i sin verksamhet hantera klientmedelskontot med i bedömningen. För den mäklare som är ställföreträdare för eller på annat sätt har ett avgörande inflytande över det företag där verksamheten bedrivs kan enligt Fastighetsmäklarnämndens mening redbarhetsbedömningen inte begränsas till hanteringen av klientmedelskontot. Mäklaren har då även ett ansvar för att bokföringen beträffande verksamheten ombesörjs på ett godtagbart sätt.

I 17 § andra stycket fastighetsmäklarlagen föreskrivs att en registrerad mäklare är skyldig att låta Fastighetsmäklarnämnden granska akter, bokföring och övriga

2000-12-20:4

handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som behövs för tillsynen.

I samband med granskningen av klientmedelskontot framkom att bokföringen i fastighetsmäklarverksamheten varit bristfällig. Ett kommanditbolag är ett handelsbolag där viss eller vissa delägares ansvar är begränsat till insatsen. En kommanditdelägare har ett begränsat ansvar till skillnad från den s.k. komplementären som har ett obegränsat ansvar. Mäklaren X är kommanditdelägare i mäklarföretaget A sedan november 1998. Mäklaren Xs make är komplementär i bolaget. Mäklaren X är emellertid även prokurist i bolaget. Prokura innefattar en allmän behörighet att företräda det bolag för vilken den är meddelad. Mäklaren X är dessutom den enda mäklare som enligt Fastighetsmäklarnämndens register är verksam inom bolaget. Detta medför att mäklaren X enligt nämndens bedömning har ett avgörande inflytande över skötseln av bolaget.

Mäklaren X har själv medgett att bokföringen inte fungerat så bra beträffande mäklriverksamheten. Hon har emellertid uppgett att man nu har anlitat utomstående för hjälp med bokföringen. Fastighetsmäklarnämnden finner därför inte anledning att vidta någon särskild åtgärd i denna del. Nämnden får dock påpeka att det faktum att man tagit hjälp av annan inte fritar mäklaren X från hennes ansvar för bokföringen.

Boendekostnads kalkyl

I 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen (1995:400) föreskrivs att mäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, innan fastigheten överläts skall tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader. Mäklaren X har inte visat att sådana kalkyler upprättats eller att köparna avstått från sådana kalkyler vid förmedlingen av två fastigheter 1996 respektive 1997.

Påföljd

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren Xs underlåtenhet att upprätta boendekostnads kalkyl utan att kunna visa att köparna avstått från en sådan kalkyl motiverar varning.

2000-12-20:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om viss verksamhet är att anse som förmedling och om den i så fall uppfyller kraven i fastighetsmäklarlagen

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Mäklarföretaget A tillhandahåller olika tjänster för dem som avser att sälja och köpa bostad. Tjänsterna marknadsförs via Internet. I företaget arbetar flera fastighets

mäklare bland dem mäklaren X.I en anmälan mot mäklaren X m.fl. har Mäklarsamfundet framfört kritik mot de tjänster som tillhandahålls genom Mäklarfirmen och har sammanfattningsvis anfört följande om dessa tjänster.

Det är inte riktigt att ange att man genom mäklarfirmen A köper och säljer bostad utan mellanhänder. Mäklarfirmen A erbjuder tre försäljningsalternativ. Beträffande det annonspaket som mäklarfirmen A erbjuder kan det anmärkas att det inte ger någon som helst trygghet, vilket Mäklarfirmen A påstår, eftersom mäklarfirmen A då inte har andra åtaganden än att erbjuda en annonsplats. En konsument kan inte avgöra om det är mäklarfirmen A eller om det är en fastighetsmäklare som står bakom marknadsföringen och därför skall mäklarna ansvara för marknadsföringen i sin helhet.

Det andra paketet som mäklarfirmen A erbjuder är ett avtalspaket. Det anges i marknadsföringen att tjänsten har stöd av mäklare. Avtalspaketet innehåller vidare en tjänst som innebär att man sammanför köpare och säljare liksom upprättande av avtal och rådgivning. Mäklarsamfundet anser därför att det är en fastighetsmäklartjänst. Tjänsten uppfyller dock inte mäklarlagens minimikrav.

Den tredje tjänsten är ett mäklarpaket. Erbjudandet kan inte uppfattas på annat sätt än att det är fråga om en förmedlingstjänst enligt fastighetsmäklarlagens definition. Av villkoren för mäklarpaketet framgår att uppdraget inskränks gentemot sedvanliga uppdrag vad avser visning och marknadsföring. Uppdragets innehåll vidlåder sådan brister vad gäller mäklarens obligatoriska skyldigheter att det inte kan betraktas som ett sedvanligt förmedlingsuppdrag.

Beträffande sättet för ingående av avtal kan konstateras att kunden blir bunden av sin beställning enligt avtalslagens regler om anbud och accept. Kunden får då anses ha lämnat ett bindande mäklaruppdrag till en okänd fastighetsmäklare och detta överensstämmer inte med mäklarlagens krav, där mäklaren måste framträda personligen och påta sig förmedlingsuppdraget. Förfaringssättet för ingående av förmedlingsuppdrag är således långt ifrån acceptabelt. Beträffande relationen till köparen kan särskilt påpekas att den information som framgår av marknadsföringen är bristfällig bland annat beträffande köparens möjligheter att ställa villkor för en överlåtelse med hänsyn till lån, besiktning och fastighetens skick.

Mäklarsamfundet har yrkat att Fastighetsmäklarnämnden skall utreda vilka fastighetsmäklare som säljer sina tjänster genom mäklarfirmen A samt utreda såväl de mäklare som säljer sina tjänster med stöd av mäklarfirmen As marknadsföring som bolagets förmedlingsverksamhet. Mäklarsamfundet har även hemställt att Fastighetsmäklarnämnden skall inhämta yttrande från fastighetsmäklarfirmen A beträffande bedömningen av om erbjudna avtalspaket skall bedömas som en mäklartjänst och om mäklarpaketet uppfyller fastighetsmäklarlagens minimikrav samt att Mäklarsamfundet skall ges möjlighet att yttra sig över den utredning som Fastighetsmäklarnämnden företagit innan beslut fattas.

2000-12-20:4

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken. Han har i huvudsak anfört följande beträffande de tjänster mäklarfirmen A tillhandahåller.

1. Köp och säljannonsering i Internet

Sedan många år tillbaka görs ungefär var tredje bostadsaffär i Sverige upp utan att man anlitar en fastighetsmäklare för förmedlingen. Tidigare har säljare och köpare då oftast träffats via dagstidningarnas annonser. Mäklarfirmen As roll är i det avseendet densamma som tidningarnas. Det vill säga, mäklarfirmen A tillhandahåller en plats där säljare och köpare kan mötas. Det är viktigt att notera att Mäklarfirmen A då inte sammanför säljare och köpare. De träffas själva via Internet.

Att annonseringen i sig skapar trygghet är inget som Mäklarfirmen A påstår. Däremot kan man hos mäklarfirmen A hitta information och tjänster som gör affären trygg. Exempel på detta är att mäklarfirmen A tillhandahåller öppen och tydlig information som beskriver en bostadsaffärs olika moment, att all information är gemensam för både säljare och köpare, att man kan anlita en mäklare, att man kan få hjälp med avtal, juridik och värdering. Alla bostäder presenteras med exempel på boendekostnad och alla bankers räntor och kalkyler är lättillgängliga. Man kan ordna besiktningsman och teckna överlåtelseförsäkring.

2. Avtalspaketet

Säljare och köpare som möts utan mäklare väljer ibland att upprätta handlingarna själva. Andra får hjälp av t.ex. sin bank eller bostadsrättsförening. Det är heller inte ovanligt att man låter en mäklare ta hand om enbart denna del av affären.

Avtalspaketet innehåller inte sammanförande av köpare och säljare. Avtalspaketet köps av säljare och köpare som hittat varandra på olika sätt. Man kan t.ex. ha träffats via personliga kontakter, via tidningsannonser eller via Internet.

3. Mäklarpaketet

Varje uppdragsbeställning bekräftas skriftligen av ansvarig mäklare. Vid all annonsering och övrig marknadsföring av objektet anges också den ansvarige mäklarens namn och telefonnummer.

Precis som andra mäklare diskuterar mäklarna på mäklarfirmen A självklart affärens olika moment med både säljare och köpare. Såväl i mäklarfirmen As skriftliga som muntliga information till köpare och säljare rekommenderar mäklarfirmen A också att köparen alltid låter utföra en så kallad överlåtelsebesiktning. Den liksom lånen bör vara klara innan avtal upprättas. Om detta inte är gjort rekommenderar mäklarfirmen A regelmässigt alla säljare och köpare en ”ängervecka”, en modell som också förordats av en av Mäklarsamfundets egna jurister.

Det innebär att man i kontraktet skriver in att köparen får t ex en vecka på sig att bekräfta lån och utföra besiktning. Om man efter besiktningen hittar något enda fel – oavsett storlek – som gör att köparen vill frånträda affären kan han enligt denna skrivning göra det.

Mäklarföretaget As mäklare uppfyller givetvis även de krav som, enligt vad Mäklar-samfundet anført, innefattas i god fastighetsmäklarsed, ”*God mäklarsed förutsätter att fastighetsmäklaren är aktiv i förhandling och budgivning mellan köpare och säljare. Detsamma gäller priset och för att lämna råd till parterna om marknads-effekter och finansieringsmöjligheter.*” Mäklarföretaget ser också till att alla överenskommelser tas med i köpehandlingarna. När det gäller finansiering redovisar Mäklarföretaget olika finansieringsmöjligheter och hjälper säljare och köpare att hitta de mest förmånliga alternativen.

Vad gäller det faktum att en opartisk värderingsman värderat bostaden och att säljaren själv visar den förhåller det sig så att den ansvarige mäklaren alltid står till både säljarens och köparens förfogande. Mäklarföretaget As arbetssätt och att säljaren sköter visningen framgår tydligt i flera olika sammanhang. Bland annat redovisas det på mäklarföretaget As objektbeskrivningars första sida. På objektsbeskrivningar, liksom i annonser, finns också namn och telefonnummer till ansvarig mäklare som köparen självklart har full tillgång till. Köparen har också alltid möjlighet att förutom mäklaren kontakta säljaren direkt.

Den ansvarige mäklaren hos mäklarföretaget A upprättar själv objektbeskrivning. Som underlag har han då samma fakta som alla andra mäklare har i samma situation. Det vill säga uppgifter i fastighetsregister, säljarens uppgifter etc. Utöver detta har fysisk besiktning av fastigheten och värdering utförs av en auktoriserad värderingsman. Dennes iakttagelser på platsen är sannolikt mera omfattande än en mäklares i motsvarande situation. Att värderingen bygger på experterfarenhet – som till skillnad mot en mäklares värdering är helt opartisk – är enbart till konsumentens fördel.

Mäklarföretaget As mäklare håller kontakt med både säljare och spekulanter/köpare. Precis som hos andra mäklare sker merparten av dessa kontakter via telefon och det är självfallet inte svårare för mäklarföretaget As mäklare att utröna parternas behov av rådgivning än det är för någon annan mäklare.

Varken mäklare eller värderingsmän kan i förväg avgöra det slutpris till vilket en bostad idag kommer att säljas. Det illustreras tydligt av de flesta saluannonser, där man efter angivet pris anger: ”eller hbj”. Slutpriset avgörs efter budgivningen. För en mäklare gäller det därför snarare att hitta rätt prisnivå för utgångspriset.

I mäklarföretaget As mäklaruppdrag anlitas alltid en auktoriserad värderingsman. Detta med syfte att ge både säljare och köpare ett helt opartiskt och på bästa sätt beräknat utgångsvärde.

Utöver denna expertvärdering har mäklarföretaget As mäklare givetvis samma möjligheter som alla andra att skaffa en bra prisuppfattning, även när det gäller lokala prisnivåer. Det är lätt för både säljare, köpare, mäklarföretaget As mäklare och övriga mäklare att skaffa en bra översikt av olika orters prisnivåer. En utförlig och regelbundet uppdaterad prisstatistik presenteras ju för övrigt av just Mäklar-samfundet.

2000-12-20:4

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

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

Inledningsvis vill Fastighetsmäklarnämnden erinra om att det inte ankommer på nämnden att närmare granska ett bolags marknadsföring eller verksamhet i övrigt. Nämnden har i stället att se till att registrerade mäklare i sin verksamhet iakttar sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

En mäklare som marknadsför sina tjänster på ett vilseledande sätt kan inte anses iaktta god fastighetsmäklarsed. En fastighetsmäklare bör enligt Fastighetsmäklarnämndens mening inte medverka till att tjänster som inte är fastighetsförmedling i lagens mening marknadsförs under benämningar i vilket ordet mäklare ingår, såvida det inte av marknadsföringen framgår att tjänsterna inte omfattas av det obligatoriska försäkringsskydd m.m. som gäller för konsumenterna vid ett förmedlingsuppdrag. Utifrån vad som framkommit i ärendet finner nämnden att mäklaren X inte kan anses ha marknadsfört sina tjänster på ett vilseledande sätt.

Vad avser det s.k. annonspaketet respektive avtalspaketet finner Fastighetsmäklarnämnden att det i dessa fall inte är fråga om förmedling utan om tillhandahållande av annonsplats respektive olika former av bistånd vid avtalsslut m.m. efter det att säljare och köpare kommit överens om ett köp. De bestämmelser som reglerar hur en fastighetsmäklare skall förfara vid ett förmedlingsuppdrag är då inte tillämpliga. När en fastighetsmäklare bedriver sådan verksamhet omfattas dock denne av lagen som sådan, vilket bl.a. innebär att han inte får ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare. I förevarande ärende finner nämnden att det inte föreligger skäl att kritisera mäklaren X för den av honom bedrivna verksamheten

Fastighetsmäklarnämnden får beträffande det s.k. annonspaketet även peka på det ansvar mäklaren har för den tjänst som därvid lämnas säljaren. Mäklaren har en skyldighet att iaktta god fastighetsmäklarsed inte bara vid fullgörandet av enskilda förmedlingsuppdrag utan även i andra sammanhang där mäklaren uppträder i sin yrkesroll. Oavsett om mäklaren har ett ordinärt förmedlingsuppdrag eller inte har mäklaren ett ansvar enligt fastighetsmäklarlagen för de uppgifter han eller hon utför om dessa har ett samband med mäklarens roll att bistå en köpare och säljare vid deras mellanhanden vid en fastighetsaffär. När en fastighetsmäklare medverkar vid kontraktsskrivning har således parterna rätt att kräva att kontraktet utformas på ett

riktigt sätt. (Jfr nämndens beslut 1999-02-03 och 2000-01-26). Det har dock härvidlag inte framkommit något som ger skäl för kritik mot mäklaren X.

Det s.k. mäklarpaketet får dock anses innefatta förmedlingsuppdrag i fastighetsmäklarlagens mening. Vad gäller tillvägagångssättet när säljaren ingår avtal om denna tjänst finner Fastighetsmäklarnämnden att det inte innebär något åsidosättande av fastighetsmäklarlagens formkrav eller att det i övrigt skulle vara otillbörligt mot säljaren. Av den skriftliga informationen om tjänsten framgår vilka villkor som gäller för den. Ansvarig mäklare bekräftar skriftligen säljarens beställning av tjänsten. Uppdraget gäller därefter i 24 månader utan ensamrätt och utan bundenhet för säljaren att under viss tid stå kvar vid uppdraget.

Vad avser förfarandet med att anlita en värderingsman och att säljaren själv visar fastigheten samt kan kontaktas för frågor om bostaden finner Fastighetsmäklarnämnden att detta inte i sig strider mot god fastighetsmäklarsed. Enligt fastighetsmäklarlagens förarbeten kan mäklarens uppdragsgivare själv vidtala någon att visa objektet. Det kan t.ex. röra sig om en granne eller släkting som visar en fastighet som är avlagset belägen. Mäklaren behöver då inte vara närvarande vid visningen, eftersom det är säljaren som lämnat uppdraget att visa fastigheten (prop. 1994/95:14 s. 45).

Av utredningen i ärendet framgår emellertid att den ansvarige mäklaren överhuvudtaget inte ser objektet annat än på bild. Objektsbeskrivningen upprättas bl.a. utifrån den besiktning som en värderingsman utfört.

Bestämmelserna om mäklarens omsorgs- och upplysningsplikt har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbeten till denna (prop. 1984/85:14 s. 14, 37) anges att mäklaren inte har någon skyldighet att mer ingående undersöka fastighetens storlek och faktiska skick. Det åligger däremot mäklaren att upplysa köparen om fel som han känner till, i varje fall om felet inte är uppenbart för var och en som ser fastigheten. Detsamma gäller beträffande fel som mäklaren kan konstatera redan vid en ytlig besiktning eller som han i övrigt har anledning att misstänka, t.ex. genom tidigare försäljning av liknande hus i samma bostadsområde eller genom den allmänna sakkunskap och erfarenhet han har som mäklare.

Av förarbetena framgår således att mäklaren inte kan förlita sig enbart på säljaren beträffande de uppgifter som skall lämnas till en köpare om fastigheten, utan måste bilda sig en egen uppfattning om fastigheten genom att undersöka den. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening innebär dock inte detta något absolut krav på att mäklaren personligen utför undersökningen. Det är alltså inget som hindrar att mäklaren tar hjälp av annan för att fullgöra sin undersökningsskyldighet och med dennes hjälp får ett underlag för att bilda sig en uppfattning om objektet. Mäklaren har därvid samma ansvar för eventuella brister och även samma upplysningsplikt mot köparen som om han själv personligen hade undersökt fastigheten. Mäklaren kan inte fullgöra sin upplysningsplikt genom att enbart hänvisa köparen till den som utfört själva undersökningen. Det åligger därför mäklaren att se till att det finns en fullgod dokumentation och så god kommunikation mellan honom själv och värderaren att köparen kan vända sig till mäklaren och få de upplysningar av honom som han som mäklare är skyldig att ge köparen. Mäklaren kan således inte befrias från sitt ansvar och sin informationsplikt avseende brister i fastigheten genom att anlita någon som

2000-12-20:4

för hans räkning undersöker fastigheten. I förevarande ärende har inte framkommit att mäklaren X i detta avseende brustit mot någon köpare.

Fastighetsmäklarnämnden finner att skäl saknas att inhämta yttranden eller på annat sätt utreda ärendet ytterligare. Med de påpekanden som gjorts kan ärendet därmed skrivas av från vidare handläggning.

Fastighetsmäklarnämnden vill avslutningsvis framhålla vikten av att det skydd som konsumenterna är tillförsäkrade genom fastighetsmäklarlagens regler inte urholkas genom att nya tjänster utvecklas. Nämnden kommer därför att följa utvecklingen på marknaden och ta erforderliga initiativ för att bibehålla det uppställda konsumentskyddet i samband med fastighets- och bostadsöverlåtelse

Två ledamöter är skiljaktiga. Den ene ledamoten anför följande.

Beslutet befriar mäklaren från att i samband med intaget besöka en fastighet för att skaffa sig kunskaper om t.ex. lämplighet ur nyttjandesynpunkt, standard, säljbarhet, marknadsläge, gränser på marken, placering i förhållande till naturen och omgivningarna. Speciellt fäster jag mig vid att beslutet inte enbart gäller mindre sommarhus ute i skogen utan i enlighet med 2 § fastighetsmäklarlagen alla typer av förmedlingsobjekt.

Man kan visserligen hävda att en säljare har rätt att välja vilken metod som helst för att överlåta sitt objekt. Mäklaren skall emellertid vara en opartisk mellanman och i den rollen skall han ge både säljare och köpare de råd och den hjälp dessa behöver om fastigheten och andra förhållanden (Jfr 10 § lagen (1984:81) om fastighetsmäklare och prop. 1984/85:16, s 37). Jag anser det bristande, inte minst ur köparkonsumentens synvinkel, att mäklaren i avsaknad av kunskap om objektet skall kunna urskulda sig med att han inte ens varit där. Ett sådant besked till köparen är närmast avskräckande och därför även negativt för säljaren. Det motsvarar verkligen inte god fastighetsmäklarsed.

I beslutet hänvisar nämnden även till prop. 1984/85:16, s 14, där man talar om att mäklaren inte mera ingående behöver undersöka om fastigheten är behäftad med faktiska fel. Den skrivningen befriar dock inte mäklaren från att besöka fastigheten för att skaffa alla andra kunskaper om fastigheten som en köpare kan vilja ha svar på redan i ett inledande stadium.

Nämnden anser att det räcker med att besöket vid fastigheten kan överlåtas på en värderingsman. Jag delar inte den åsikten. En värderingsman kan säkerligen fastställa marknadsvärdet med hög precision. Han är däremot sällan i stånd att bedöma alla de omgivningssociala faktorer som mäklaren har att beakta i sitt arbete. Jag hänvisar vidare till konsumentverkets riktlinjer (KOVFS 1996:4) p 6.5 enligt vilka mäklaren skall lämna upplysningar genom egen iakttagelse.

Jag tror slutligen att denna typ av beslut kommer att leda till att mäklare i framtiden mer och mer kommer att friskriva sig från ansvar för vissa delar av sitt uppdrag. Beslutet kan således även innebära civilrättsliga följder för parterna. Jag tycker att fastighetsmäklarnämnden, genom sina beslut och uttalande om god fastighetsmäklarsed, skall försöka förhindra en sådan typ av avtalsjonglering till konsumentens nackdel.

Den andre ledamoten anför följande.

Fastighetsmäklaren kan inte annat än i undantagsfall anlita annan för att besiktiga och beskriva fastigheten. Att bilda sig en egen uppfattning om fastigheten kan i princip endast ske genom att mäklaren själv besöker den. Det kan därför inte anses vara förenligt med god fastighetsmäklarsed att vid förmedlingsuppdrag ha som metod att överlåta åt annan att genomföra undersökning av förmedlingsobjektet. Mäklaren X bör dock i detta skede inte ges någon påföljd eftersom det måhända i detta avseende inte varit helt klarlagt vad god fastighetsmäklarsed är. Det bör dock påpekas att förfarandet framgent inte bedöms förenligt med god fastighetsmäklarsed.

2000-12-20:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om skriftligt uppdragsavtal, skyldighet att tillhandahålla boendekostnads kalkyl m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har uppgetts att fastighetsmäklaren X har tagit kontakt med presumtiva uppdragsgivare som själva annonserat sina objekt och på det sättet erhållit i uppdrag av dem att förmedla objekten – ofta under förespegling att han redan har kunder till deras lägenheter. Några skriftliga förmedlingsuppdrag har dock enligt anmälaren inte funnits i dessa fall och i några fall har inte ens något muntligt avtal träffats avseende mäklaren Xs rätt till ersättning. Anmälaren har vidare uppgett att mäklaren X kort efter den första kontakten med säljarna fört in en annons i tidningen där varken adress eller visningstid angetts.

Fastighetsmäklarnämnden begärde in uppdragsavtal och objektsbeskrivning avseende 16 av mäklaren X utannonserade objekt samt boendekostnads kalkyl avseende de av dessa objekt som försålts.

Mäklaren X har sammanfattningsvis uppgett följande.

Vid intag av försäljningsobjekt gör han hembesök med sedvanliga mäklarrutiner inkl. undertecknande av förmedlingsuppdrag. I vissa fall ber han att få återkomma med prisförslag och förslag till försäljningsupplägg. Är han och säljaren överens på alla punkter upprättas försäljningsuppdrag som skickas hem till säljaren för dennes underskrift. För tre av uppdragen har annonsering skett före det att säljaren undertecknat uppdragsavtalet. I ett av fallen var det ett rent förbiseende från hans sida och i de båda andra fallen returnerades inte uppdragsavtalen inom överenskommen tid och annonsdag. I fem av uppdragen har säljaren av olika skäl inte undertecknat förmedlingsuppdraget. I tre av dessa har säljarna av olika skäl ångrat sig, i ett fall ha säljaren sålt själv och i ett fall avbröt han själv kontakten.

2000-12-20:5

Boendekostnadskalkyl upprättades inte för köparna av en lägenhet eftersom köparna ordnade lån genom egen kontakt i banken som upprättade kalkyl vilken skickades över till honom.

Efter den 27 oktober 1999 har han förändrat sina interna kontorsrutiner varför kommunikationsproblemet mellan returnerat uppdragsavtal och överenskommen annonsdag inte kolliderar. Han avtalar numera inte någon annonsdag förrän under-tecknat uppdragsavtal finns på kontoret.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Skriftligt uppdragsavtal

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Med ett sådant krav uppnås bl.a. att uppdragsgivarna och fastighetsmäklaren klargör att avtal verkligen träffats och uppdragets närmare innehåll.

Mäklaren X har enligt egen uppgift i flera fall inlett marknadsföringsåtgärder utan att något skriftligt förmedlingsuppdrag upprättats. I flera av dessa fall har något skriftligt avtal inte heller upprättats vid senare tillfälle. Fastighetsmäklarnämnden, som inte finner skäl att ifrågasätta att mäklaren X muntligen erhållit dess uppdrag, finner att förfarandet strider mot skriftlighetskravet i 11 § fastighetsmäklarlagen och att varning för förseelsen är motiverad.

Objektsbeskrivningarna

Enligt 18 § första stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren när förmedlingen avser ett objekt som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk innan detta överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av objektet. Denna s.k. objektsbeskrivning skall innehålla uppgift om bl.a. ägare och rättigheter som belastar objektet.

I de objektsbeskrivningar som mäklaren X givit in saknas uppgift om vem som äger förfoga över lägenheten och om lägenheten är pantsatt. Endast i ett fall anges när fastigheten är byggd. Bristerna är av den karaktären att varning bör meddelas.

Boendekostnadskalkyl

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

Att banken gjort en boendekostnadskalkyl befriar inte mäklaren från skyldigheten att tillhandahålla köparen en beräkning av boendekostnaderna.

Underlåtenhet att tillhandahålla boendekostnadskalkyl motiverar varning.

Uppdragsavtalets utformning

I flera av uppdragsavtalen – vilka har varit förenade med ensamrätt – har angetts att under tiden med ensamrätt får uppdraget inte sägas upp eller avbrytas utan fastighetsmäklarens skriftliga medgivande. Ett uppdragsavtal kan emellertid enligt Fastighetsmäklarnämndens mening sägas upp av såväl uppdragsgivaren som uppdragstagaren under ensamrättstidens gång och uppdragsgivaren kan inte fråntas denna rätt. Skadeståndsskyldighet kan dock komma i fråga för den som utan giltig anledning säger upp avtalet. Oavsett vad klausulen avsett att reglera finner nämnden

att klausulen utformats på ett sådant sätt att den kunnat ge uppdragsgivaren den uppfattningen att denne inte utan medgivande från fastighetsmäklaren kunnat frånträda uppdragsavtalet under ensamrättstiden.

Påföljd

Mäklaren X har i flera avseenden åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen på ett sådant sätt att en återkallelse av hans registrering aktualiserats. Med beaktande bl.a. av vad mäklaren X uppgett avseende sina ändrade rutiner finner Fastighetsmäklarnämnden, dock med viss tvekan, att det kan anses tillräckligt att meddela mäklaren X varning.

2000-12-20:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400)

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X hade i uppdrag att förmedla försäljningen av en bostadsrätt. En av köparna av bostadsrätten har i en anmälan kritiserat mäklaren X för att denne inte upplyste henne om att det fanns en vattenskada i lägenheten trots att han visste om det.

Anmälaren har uppgett bl.a. följande. De träffade mäklaren och säljaren i lägenhet för kontraktsskrivning. På fråga om det fanns några fel eller brister i lägenheten uppgav mäklaren X att så inte var fallet. Det fanns en vattenskada under golvet i vardagsrummet. ”Säljaren försäkrade sig om att vi hade fått reda på det, men vi hade ingen aning”. Skadan skall dock föreningen stå för. När de pratade med mäklaren X svarade han bara att vattenskadorna hade torkat.

Mäklaren X har uppgett bl.a. följande. Den skada som anmälaren refererar till hade enligt säljaren inträffat flera år tidigare. Föreningen hade i samband med att skadan inträffade lovat att lägga in nytt golv. Vid kontraktstillfället påtalades skadan och säljarens uppfattning var att föreningen skulle stå för skadan och hon garanterade att nytt golv skulle läggas in före tillträdet. Nytt golv lades in och var färdigt vid tillträdet varvid lägenheten besiktigades och köparna förklarade sig nöjda.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 12 § första meningen fastighetsmäklarlagen anges att fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

I § 5 i köpekontraktet anges bl.a. att lägenheten överlåtes i dagens befintliga skick. Mäklaren X har emellertid uppgett att säljaren garanterade att nytt golv skulle läggas in före tillträdet. Det kan med anledning härav påpekas att för det fall särskilda överenskommelser träffas är dessa visserligen bindande även om de inte tas in

2000-12-20:7

skriftligen men att det ligger i mäklarens omsorgsplikt att medverka till att sådana överenskommelser dokumenteras skriftligen. Mäklaren Xs uppgift om vad som avtalats muntligen medför vidare att det framstår som oklart vad som avses med att lägenheten överlåtes i dagens befintliga skick. Det kan inte accepteras att en mäklare konstruerar klausuler vars innebörd är så otydliga att de kan föranleda tvister. Ett sådant förfarande måste anses stå i strid med god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklaren X brustit i sin omsorgsplikt genom att medverka till att innebörden av det skriftliga avtalet avseende lägenhetens skick blivit oklar. Annat har dock inte framkommit än att säljaren fullgjort vad hon muntligen utfäst och att köparen således inte lidit någon skada. Nämnden finner bl.a. med hänsyn härtill att förseelsen kan anses som ringa och att påföljd kan underlåtas.

2000-12-20:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om när rätt att erhålla provision förelegat m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden beslutade med anledning av att mäklaren X av tingsrätt dömts för försvårande av skattekontroll om tillsyn och begärde in akterna avseende fem förmedlingsuppdrag. Tingsrättens dom överklagades av mäklaren X och hovrätten ändrade tingsrättens dom och ogillade åtalet.

De akter som Fastighetsmäklarnämnden har granskat har avsett förmedling av tre fristående villor och två bostadsrätter.

Fastighetsmäklarnämnden har i anledning av granskningen gjort vissa påpekanden som har kommunicerats med mäklaren X. Därutöver har bl.a. följande framkommit.

I ett av förmedlingsuppdragen avseende en av villafastigheterna anges i köpekontraktet, vilket är daterat den 19 april 1999, endast en person som säljare av fastigheten. Av utdrag från Lantmäteriverkets fastighetsregister framgår dock inte annat än det fanns två ägare av fastigheten. I objektsbeskrivningen har som ägare uppgetts dels samma person som uppgetts som ägare i köpekontraktet, dels dödsboet efter den person som enligt Lantmäteriverkets fastighetsregister också var ägare. Uppdragsavtalet har undertecknats av mäklaren och den som i köpekontraktet uppges som säljare. Lagfartsansökan är daterad den 6 juli 1999. Köpebrevet är daterat den 15 juli 1999. Mäklaren X erhöll provision den 24 april 1999. För en annan fastighet som Mäklaren X förmedlat försäljning av erhöll hon provision den 19 mars 1999 och köpebrev skrevs under den 1 september 1999.

Mäklaren X har anfört bl.a. följande. Beträffande antalet säljare var det så att den ene ägaren var avliden. Bouppteckning och arvsskifte var upprättat men inte lagfaret. Handlingarna som låg till grund för att säljaren skulle vara ensam lagfaren ägare

fanns förelagda vid avtalsskrivningen. Mellan avtalets undertecknande och tillträdet ordnades detta. Den framlidne ägaren avled den 11 juni 1998. Arvsskifte undertecknades den 4 februari 1999 och skifteslikviden utbetalades den 1 mars 1999. När provision erlades den 24 april 1999 förelåg ett bindande kontrakt och enligt § 8 i avtalet förfaller provision till betalning så snart bindande kontrakt är påtecknat och utväxlat. Inte heller i det andra fallet fanns några förbehåll ouppklarade vid provisionens erläggande den 19 mars 1999.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Det kan konstateras att i köpekontraktet beträffande en av fastigheterna som mäklaren X förmedlade försäljning av endast anges en säljare och att det enligt utdrag från Lantmäteriverkets fastighetsregister fanns två ägare av fastigheten. Den ene av dessa personer var dock avliden och vid köpekontraktets undertecknande företeddes, såvitt framkommit, handlingar som visade att bouppteckningen och arvsskiftet var klart. Fastighetsmäklarnämnden anser dock att det hade varit önskvärt att detta förhållande hade framgått av köpekontraktet.

Vad därefter avser den tidpunkt som en mäklare har rätt till provision gör Fastighetsmäklarnämnden följande bedömning.

Bestämmelsen i 21 § fastighetsmäklarlagen om mäklarens ersättning har överförs oförändrad från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till denna (prop. 1983/84:16 s. 46) anförs att för det fall överlåtelseavtalet är villkorat på så sätt att dess giltighet gjorts beroende av att en viss omständighet senare skall inträffa, exempelvis att köpeskillingen skall betalas, uppskjuts mäklarens provisionsrätt till dess att denna omständighet inträffar. Högsta domstolen har i rättsfallet NJA 1986 s. 146 slagit fast att någon rätt till provision inte föreligger om köpet inte fullföljs till utfärdande av köpebrev mot köpeskillingens erläggande, om detta inte särskilt har avtalats.

Enligt likalydande villkor i köpekontrakten beträffande två av förmedlingsuppdragen avseende villafastigheterna skall säljaren överlämna kvitterat köpebrev sedan köparen erlagt köpeskillingen och skall äganderätten först därmed övergå till köparen. Mäklaren X har i bägge fallen lyft sin provision innan detta villkor uppfyllts. I uppdragsavtalen och även i köpekontrakten anges att *provisionen är förfallen till betalning så snart bindande köpekontrakt eller annan därmed jämförlig överlåtelsehandling är påtecknad och mellan parterna utväxlad*. Vad som avses med att det skall föreligga ett bindande köpekontrakt för rätten till provision är oklart mot bakgrund av det uppställda villkoret om att köpebrev skall överlämnas mot köpeskillingens erläggande. Det finns inget i villkoren som tydligt klargör att mäklaren X har rätt till provision även om köpet hävs därför att köpeskillingen inte erläggs. Fastighetsmäklarnämnden finner därför skäl påpeka att för det fall en mäklare vill ha provision även om köpet inte fullföljs och ett ev. villkor om utfärdande av köpebrev inte uppfylls, så skall detta tydligt framgå av de villkor som reglerar mäklarens rätt till ersättning. Det skall då tydligt anges att provision skall utgå även om köpeskillingen inte betalas och köpet därför hävs. Mäklaren X kan inte undgå kritik för att hon underlåtit att ta in ett sådant villkor. Med detta påpekande kan ärendet skrivas av.

2000-12-20:8

2000-12-20:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklaren brutit mot förbudet i 13 § om förmedling till närstående m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X förmedlade i maj 2000 försäljning av en fastighet i Halmstad. Den ene köparen är brorson till mäklaren X. Efter köpet uppstod en tvist mellan säljarna och köparna om flyttstädningen var ordentligt utförd och vilken dag köparna kunde tillträda fastigheten.

Säljarna har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden ifrågasatt om inte mäklaren X agerat som köparnas ombud, eftersom han vidarebefordrade köparnas klagomål beträffande vissa fel i huset och den utförda städningen och han är släkt med den ene av köparna. De anser att de borde ha rätt till kompensation av mäklaren X på grund av det besvär, obehag och arbete som de haft.

Mäklaren X har tillbakavisat kritiken. Han har bland annat uppgett följande. Med tanke på släktskapet har han försökt att vara ännu mer objektiv än normalt. Han har bara träffat sin brorson en gång under de senaste fyra åren. Det råder ingen särskild intressegemenskap mellan dem såsom gemensamt ägt företag eller liknande. På köparnas begäran kontrollerade han städningen. Den var mycket bristfälligt utförd. När säljarna påstod att han gick köparnas ärende svarade han säljarna att han måste få framföra köparnas klagomål.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 13 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla. Mäklaren får inte heller förmedla en fastighet till någon sådan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672).

Syskonbarn omfattas inte uttryckligen av lagtexten om närstående i 4 kap 3 § konkurslagen. Syskonbarn anses som närstående endast om vederbörande anses stå mäklaren personligen särskilt nära (jmf rättsfall från hovrätterna, RH 1991:28). Det har inte framkommit något som visar att den aktuella köparen skulle stå mäklaren X särskilt nära, exempelvis genom intressegemenskap i något företag eller på annat sätt. Det saknas således grund för att rikta kritik mot att mäklaren X förmedlat fastigheten till sin brorson.

I 15 § fastighetsmäklarlagen föreskrivs att en fastighetsmäklare inte får företräda säljare eller köpare som ombud.

Mäklaren X har vidarebefordrat klagomål som köparna har haft. Det saknas dock belägg för att han därigenom skulle ha agerat som ombud för köparna. Eftersom det inte heller i något annat avseende är påvisat att mäklaren X brutit mot fastighetsmäklarlagens bestämmelser eller agerat på ett sätt som strider mot god fastighetsmäklarsed, skall ärendet skrivas av från vidare handläggning.

2000-12-20:9

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X fick i början av april 2000 ett uppdrag av kronofogdemyndigheten att genomföra en s.k. underhandsförsäljning av en fastighet. Sedan köparna hade betalat handpenning och kronofogdemyndigheten undertecknat köpeavtalet, drabbades huset av en vattenskada. Vid tidpunkten för skadan hade köparna inte formellt tillträtt fastigheten.

Köparna har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden bl.a. uppgett att mäklaren X gav dem olika besked om vem som skulle betala den självrisk som gällde enligt försäkringen. De anser att det ankom på mäklaren X att ta reda på vad som gällde och upplysa om det. Det var också hans sak att boka en tid i banken för deras tillträde av fastigheten.

I en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har Kronofogdemyndigheten i Eskilstuna upplyst att Riksskatteverket har ingått ett avtal med Trygg-Hansa om försäkring för småhusfastigheter, för att ge exekutiva förvärvare ett skydd mot fastighetsskador mellan den senaste officiella visningen och tillträdet. Försäkringskostnaden utgör en förrättningskostnad och omfattar bl.a. vattenskador. Grundsjälvriskens är 20 % av basbeloppet. Vidare har myndigheten upplyst att man regelmässigt lämnar ut två informationsblad till de mäklare som anlitas. Det ena bladet innehåller upplysningar om exekutiv försäljning och det andra bladet är information om Trygg-Hansas försäkring. Någon skriftlig information om att det vid ett skadefall är köparen som skall betala självriskens lämnas inte. Trygg-Hansa har upplyst att självriskens inte måste vara betald innan försäkringsbolaget påbörjar en skadereglering. Det är fastighetsköparen som skall betala självriskens.

Mäklaren X har tillbakavisat köparnas kritik och bl.a. uppgett följande. Spekulanterna får alltid det skriftliga underlag som kronofogdemyndigheten tillhandahåller och köparna informeras om att det är en tvångsförsäljning. Han åkte personligen till familjen och bad dem att läsa villkoren grundligt. Han hade många samtal med dem under perioden och förklarade att om försäkringen trädde in så fick köparna betala självriskens. Han bokade tid med kronofogdemyndigheten för tillträdet.

2000-12-20:10

Han var med då lånehandlingarna skulle undertecknas i banken och vid kronofogdemyndigheten när köpbrevet skrevs under.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Köparna hävdar att de fått olika uppgifter av mäklaren X om vem som skulle betala självrisk. Mäklaren X har uppgett att han hade flera samtal med köparna om självrisk. Ord står mot ord i denna fråga, men det kan konstateras att det skriftliga material som mäklaren X uppgett att han lämnade köparna inte ger upplysning om huruvida köparen eller försäkringstagaren skall betala självrisk.

Det är genom kontroll med försäkringsbolaget klarlagt att det är köparen som skall erlägga självrisk vid ett skadefall. Mäklaren X har uppgett att han informerade köparna om det. Fastighetsmäklarnämnden anser att en mäklare med fördel kan lämna sådan viktig information skriftligt till den som köper en fastighet vid en exekutiv försäljning. Med detta påpekande - och då inget framkommit som tyder på att mäklaren X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen - kan ärendet avskrivas från vidare handläggning.

2000-12-20:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om det är förenligt med god mäklarsed att en mäklare förmedlar sin makes bostadsrätt m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Den 15 maj 2000 fick mäklaren X uppdraget att förmedla en försäljning av sin hustrus bostadsrätt. Bostadsrätten såldes genom mäklaren Xs förmedling. Mäklaren X fick även uppdraget att förmedla en försäljning av den fastighet som köparna av bostadsrätten ägde. Dessa har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X för hans sätt att utföra uppdragen. Beträffande förmedlingen av bostadsrätten har mäklaren X bl.a. kritiserats för att han inte upplyst om att han hade ett intresse i försäljningen av bostadsrätten såsom make till säljaren.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vad som framkommit angående förmedlingen av anmälarnas fastighet ger inte belägg för att mäklaren X vid den förmedlingen skulle ha åsidosatt sina skyldigheter. Vad gäller mäklaren Xs förmedlingen av sin hustrus bostadsrätt vill Fastighetsmäklarnämnden göra följande påpekanden.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intressen. I 13 § första stycket finns ett förbud för mäklare att förmedla en försäljning av en fastighet till en närstående. Även denna bestämmelse ger uttryck för grundsynen i fastighetsmäklarlagen om mäklarens ställning som neutral mellanman i en fastighetsaffär (prop. 1994/95:14 s. 51-52). Härtill kan hänvisas till 15 § där mäklaren förbjuds att som ombud företräda endera parten i en fastighetsaffär.

Ärendet aktualiserar frågan om det kan anses vara förenligt med fastighetsmäklarlagens grundsyn, en mäklare som en neutral mellanman, att en mäklare förmedlar en försäljning av en fastighet som ägs av honom närstående person. Det kan konstateras att lagen saknar en uttrycklig bestämmelse om förbud för mäklare att förmedla en sådan fastighet. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening kan dock en prövning av en mäklares agerande alltid ske med utgångspunkt från den i lagen uttalade grundsynen. Nämnden anser att starka skäl föreligger för att anta att en mäklare vid förmedling av en närståendes fastighet kan komma att låta sig påverkas av ovidkommande intressen och att hans ställning som opartisk mellanman härigenom kan äventyras. Nämnden vill här bl.a. hänvisa till mäklarens upplysningsplikt mot en köpare och mäklarens skyldigheter vid upprättande av köpehandlingar. Det är därför nämndens uppfattning att när en mäklare förmedlar en fastighet som ägs av en närstående har mäklaren frångått sin ställning som opartisk mellanman. Mäklaren har i ett sådant fall agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed.

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

En ledamot är skiljaktig och anför följande.

I ärendet är utrett att fastighetsmäklaren mäklaren X har förmedlat en försäljning av en bostadsrätt som ägdes av hans hustru. Fastighetsmäklarnämnden har i ett beslut den 29 april 1998 funnit att när en mäklare förmedlar en fastighet som ägs av en närstående till mäklaren så har mäklaren förfarit på ett sätt som är ägnat att rubba förtroendet för honom. Bl.a. detta förhållande låg till grund för att nämnden meddelade mäklaren varning. Det saknas skäl att göra en annan bedömning än vad nämnden gjorde i sitt tidigare beslut. Därtill kan tilläggas att mäklaren X inte entydigt klargjort detta förhållande för köparna. Hans åtgärd att förmedla sin hustrus bostadsrätt motiverar en varning.

2000-12-20:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklare marknadsfört en fastighet i enlighet med sitt förmedlingsuppdrag m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Två säljare av en fastighet har i en skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden kritiserat mäklaren X för att han i strid mot förmedlingsuppdraget annonserat fastigheten utan bild i en dagstidning. Vidare har mäklaren X bl.a. kritiserats för att han i ett reklamblad använt fastigheten i marknadsföringen av sina mäklartjänster utan att ha frågat säljarna. På reklambladet fanns en bild på fastigheten samt uppgift om gatuadress.

Mäklaren X har yttrat sig i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden finner att reklambladets innehåll inte strider mot gällande regler för marknadsföring. Även om en marknadsföringsåtgärd inte innebär någon överträdelse av de allmänna regler som gäller för marknadsföring kan den innebära ett åsidosättande av god fastighetsmäklarsed. Enligt nämnden får det anses strida mot god fastighetsmäklarsed att använda ett förmedlingsobjekt i den egna marknadsföringen om det står klart att säljaren eller köparen skulle motsätta sig detta om de fått information om marknadsföringen. Det har dock inte visats att så skulle varit fallet i detta ärende. Ärendet kan därför skrivas av från vidare handläggning.

Fastighetsmäklarnämnden vill här framhålla att en mäklare, genom att informera parterna om i vilken utsträckning förmedlingsobjekt används i mäklarens egen marknadsföring, kan få deras inställning klar för sig och därmed undvika obehag både för dem och sig själv.