

Inledning

Den som arbetar som fastighetsmäklare i Sverige måste vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen. Detta gäller dock inte för den som är advokat och inte heller för fastighetsmäklare som ägnar sig enbart åt vissa andra särskilt undantagna typer av förmedlingar. Inspektionen för ett register över de mäklare som beviljats registrering.

Fastighetsmäklarinspektionen kontrollerar att de registrerade fastighetsmäklarna följer fastighetsmäklarlagen och iakttar god fastighetsmäklarsed samt är redbara och i övrigt lämpliga som mäklare. Under år 2013 har myndigheten avgjort 348 tillsynsärenden, varav 118 ärenden har avgjorts av Disciplinnämnden. Registreringen har återkallats för 4 mäklare, 45 mäklare har varnats och 22 mäklare har meddelats den mildare påföljden erinran. Under samma år har 20 överklaganden inkommit avseende inspektionens beslut i tillsynsärenden.

Under år 2013 har 25 anmälningar till åklagare gjorts på grund av att det funnits anledning att anta att personen agerat yrkesmässigt som fastighetsmäklare utan att vara registrerad (s.k. svartmäklari). Anmälningarna återges inte i denna årsbok.

Flertalet av Fastighetsmäklarinspektionens tillsynsärenden har sin grund i anmälningar från personer som klagat på mäklares agerande. Det är inspektionen som avgör om en mäklare som anmälts ska granskas och i vilken omfattning. Det förekommer att ärenden skrivs av utan någon närmare utredning. När en anmälan utreds begränsas handläggningen normalt inte till vad anmälaren har klagat på. Anmälaren är inte part i ärendet och har ingen rätt att överklaga inspektionens beslut.

Om en myndighet anser att det finns anledning att meddela en fastighetsmäklare en erinran, en varning eller att återkalla mäklarens registrering ska myndigheten anmäla det till Fastighetsmäklarinspektionen. Detta kan aktualiseras bland annat i samband med skatterevisioner. Inspektionen kan också ta egna initiativ till granskningar av mäklare. Tidningsartiklar, inslag i radio och TV, domar från de allmänna domstolarna och avgöranden från Allmänna reklamationsnämnden kan ge inspektionen anledning att undersöka en mäklarens verksamhet. Inspektionen gör även sökningar på Internet. Samtliga mäklare blir dessutom någon gång under en femårsperiod föremål för kontroll av om det finns uppgifter hos Kronofogden och Rikspolisstyrelsen om restförda skulder respektive brottslighet.

Tematisk tillsyn innebär att mäklare väljs ut genom stickprov eller enligt bestämda kriterier för tillsyn i en viss rättsfråga. I slutet av år 2011 inleddes en sådan granskning för att kontrollera efterlevnaden av vissa av bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen (2011:666). Sammanlagt har 24 fastighetsmäklare från tolv mäklarföretag omfattats av denna tillsynsåtgärd.

Inledning

Under år 2013 granskades besiktningsklausuler i en tematisk tillsyn som omfattade 39 fastighetsmäklare. I 19 ärenden har utformningen av en besiktningsklausul prövats. Fyra klausuler har fått till följd att mäklaren meddelades en disciplinär påföljd (en erinran och tre varningar, varav ett beslut meddelades under år 2014). Bristerna har bestått i att tidsfristen för köparen att begära återgång av köpet har bedömts vara för kort eller att klausulen har varit oklar, ofullständig eller på annat sätt otydligt formulerad. Mäklaren har överklagat respektive beslut i samtliga dessa fyra avgöranden.

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

I denna årsbok finns en sammanställning av Fastighetsmäklarinspektionens beslut i tillsynsärenden år 2013. Motsvarande sammanställning av beslut finns i årsböcker från och med år 2000. Sammanställningarna har begränsats till sådana beslut där Disciplinnämnden har uttalat sig i olika sakfrågor.

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

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

Av denna årsbok framgår inte om ett beslut om erinran, varning eller återkallelse av registrering har överklagats eller om påföljden har ändrats genom prövning i förvaltningsdomstol. För uppgifter om sådana förhållanden hänvisas till Fastighetsmäklarinspektionens kansli.

Från och med 2014 är samtliga beslut i Disciplinnämnden sökbara på inspektionens webbplats. Besluten är avidentifierade, men med diarienummer synligt. Det framgår också om besluten har vunnit laga kraft eller har överklagats.

Anbudsförteckning

Anbudsförteckning saknas

2013-05-15:2

Ett bud

2013-09-25:10

Felaktig uppgift om bud

2013-09-25:4

2013-09-25:5

Krav på att notera bud

2013-06-12:7

2013-10-23:7

2013-12-11:5

Krav på att notera villkor om bud

2013-08-28:2

2013-09-25:5

Krav på att överlämna anbudsförteckning

2013-04-17:5

Tidpunkt

2013-08-28:2 (fel datum)

Uppgifter om anbudsgivare

2013-09-25:11

2013-09-25:12

Annonsering se Marknadsföring

Ansvar för medhjälparens agerande se Medhjälpare

Ansvarig mäklare

2013-09-25:8

Arkivering av handlingar

2013-09-25:7

Arvode se Ersättning till mäklaren

Avstyckning se Lantmäteriförrättning

Besiktning se Köpekontraktet/Köpebrevet *Besiktningssklausul*

Boarea

2013-05-15:12

2013-06-12:10

Bostadsförening

2013-02-20:6

Bostadsrätt

Deposition av bokningsavgift

2013-02-20:4

Felaktig uppgift om bostadsrättsföreningens skuld

2013-09-25:2

Information om att en tidigare köpare inte beviljats medlemskap på grund av säljarens renovering

2013-04-17:13

Information om avgift för balkongrenovering

2013-01-23:11

Information om renoveringsbehov av bostadsrättsföreningens byggnad

2013-12-11:11

Objektsbeskrivning

2013-10-23:3 (andelstal)

Brott se Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Budgivning

Felaktig information till spekulant om förutsättningarna för budgivningen

2013-12-11:5

Felaktig uppgift om bud

2013-05-15:10

Hantering av budgivning

Sökordsregister

2013-06-12:9

Krav på att vidarebefordra bud

2013-06-12:4

Mäklarens skyldigheter i samband med uppdragsgivarens instruktioner

2013-05-15:9

Redovisning av bud på Internet

2013-06-12:1

2013-10-23:7

Budgivningslista

2013-10-23:8 (1995 års lag)

Deposition

Bokningsavgift enligt ett reservationsavtal

2013-02-20:4

Hantering av deponerade medel

2013-06-12:12

2013-09-25:7

Krav på skriftligt avtal

2013-09-25:7

2013-12-11:3

Sen utbetalning

2013-02-20:5

2013-04-17:1

2013-05-15:2

Utbetalning av handpenning till säljaren

2013-04-17:14

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

Dokumentation av överenskommelse

2013-02-20:8 (säljarens åtgärder)

2013-04-17:5 (datering i återgångsavtal)

2013-04-17:11 (tillträde)

2013-04-17:16 (vedbod m.m.)

2013-12-11:5 (ändrad tillträdesdag)

Ersättning till mäklaren

Otydligt villkor om fast avgift

2013-04-17:4

Uppgift i faktura

2013-10-23:10

Uppgift till konsument om kostnad för mäklartjänst

2013-01-23:16

Fastighetsmäklarinspektionens förelägganden

Krav på besvarande

2013-08-28:8 (återkallad registrering)

Fastighetsreglering, se Lantmäteriförrättning

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

Fullmakt se Ombud

Mäklares fullmakt

2013-05-15:2 (underskrift med annans namn)

2013-09-25:6

Förmedlingsuppdraget se Uppdragsavtalet

Förtroenderubbande verksamhet se Handel med fastigheter

Förmedling av franchisegivares fastighet

2013-06-12:6

Förmedling i egen bostadsrättsförening

2013-04-17:17

2013-04-17:18 (makes förening)

Ifrågasatt förtroenderubbande verksamhet

2013-05-15:1

God fastighetsmäklarsed

Mäklares meddelande till part i strid med kravet på att vara en neutral mellanman

2013-10-23:3

Handel med fastigheter

2013-06-12:8 (två bostadsrätter)

2013-08-28:9 (en fastighet)

2013-12-11:4 (fem bostadsrätter)

Handpenning se Deposition

Kontroll av inbetalning till klientmedelskonto

2013-09-25:7

Hysesförmedlare

Krav på att föra journal

2013-06-12:11

Identitetskontroll; kundkännedom enligt lagen om penningtvätt

Dokumentationen om id-kontroll saknas eller är bristfällig

2013-09-25:3

2013-09-25:7

2013-10-23:6

Kopia av id-handling

2013-01-23:6

2013-02-20:5

2013-04-17:9 (erinran)

2013-04-17:11

2013-09-25:1

2013-10-23:9 (uppdragsgivarens körkort utfärdat efter det att uppdragsavtal undertecknades)

Kundkännedom

2013-01-23:2

2013-04-17:2

2013-05-15:2

2013-05-15:6

2013-08-28:4 (grundläggande åtgärder)

2013-09-25:1 (grundläggande åtgärder)

2013-09-25:3 (grundläggande åtgärder)

2013-09-25:7 (grundläggande åtgärder)

2013-09-25:8 (grundläggande åtgärder)

2013-10-23:2 (grundläggande åtgärder)

2013-10-23:6 (grundläggande åtgärder)

2013-10-23:9 (grundläggande åtgärder)

Notering om utförd id-kontroll

2013-02-20:6

2013-04-17:12

Ogiltig id-handling

2013-09-25:10

2013-10-23:2

Informationsskyldighet se Objektsbeskrivningen

Avgift för balkongrenovering

2013-01-23:11

Enstegsfasad

2013-12-11:10

Information om anledningen till överlåtelsen

2013-05-15:5

Information om att en tidigare bostadsrättsköpare inte beviljats medlemskap på grund av säljarens renovering

2013-04-17:13

Information om besiktningsprotokoll

2013-09-25:9 (anmodansrapport)

Information om värmepumpscentral

2013-01-23:13

Sökordsregister

Renoveringsbehov

2013-12-11:1 (bostadsrättsföreningens byggnad)

Skriftlig information om köparens undersökningsplikt

2013-02-20:6

2013-04-17:2

2013-04-17:12

2013-09-25:5

2013-10-23:1

Journal

Brist i journal - datering

2013-01-23:1

2013-01-23:5

2013-09-25:10

Brister i journal – flera brister/övrigt

2013-01-23:4

2013-01-23:6

2013-01-23:12

2013-02-20:6

2013-02-20:7

2013-02-20:8

2013-04-17:1

2013-04-17:2

2013-04-17:3

2013-04-17:7

2013-04-17:8

2013-04-17:9

2013-04-17:11

2013-04-17:12

2013-05-15:3

2013-05-15:12

2013-09-25:4

2013-09-25:5

2013-09-25:10

2013-10-23:2

2013-10-23:3

2013-10-23:6

2013-10-23:7

2013-12-11:1

2013-12-11:5

Journal saknas

2013-01-23:3

2013-05-15:2

2013-06-12:11 (hyresförmedlare)

Krav på att överlämna journal

2013-01-23:1

2013-02-20:3

2013-04-17:3

2013-04-17:5

2013-08-28:4

Karta

Mäklares medverkan till karta med felaktiga uppgifter

2013-01-23:15

Kontrollskyldighet

Servitut

2013-02-20:9

Köpekontraktet/Köpebrevet

Besiktningssklausul

2013-01-23:3

2013-02-20:7

Sökordsregister

2013-02-20:10
2013-04-17:1
2013-09-25:10
2013-12-11:3
2013-12-11:6 (tematisk tillsyn)
2013-12-11:7 (tematisk tillsyn)
2013-12-11:8 (tematisk tillsyn)
2013-12-11:9 (tematisk tillsyn)

Klyvning genom lantmäteriförrättning

2013-01-23:2

Kort tidsfrist

2013-02-20:7
2013-02-20:10
2013-12-11:7

Ofullständigt kontraktsvillkor

2013-12-11:8
2013-12-11:9

Villkor i kontrakt vid lantmäteriförrättning

2013-01-23:2

Villkor med hänvisning till "ytterligare fel"

2013-12-11:8

Villkor utan anvisning för part om förfarande

2013-02-20:7
2013-02-20:10
2013-05-15:3

Villkor utan tidsfrist

2013-04-17:1
2013-04-17:9 (säljaren)

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

2013-02-20:10

Lantmäteriförrättning

Klyvning

2013-01-23:2

Villkor i kontrakt vid lantmäteriförrättning

2013-01-23:2

Lockpris

2013-02-20:5
2013-04-17:10 (acceptpris)
2013-05-15:8

Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Brott

2013-08-28:5

Restförda skulder

2013-04-17:2
2013-04-17:6
2013-04-17:11
2013-08-28:5
2013-08-28:6 (återkallad registrering)
2013-09-25:10

Marknadsföring se Lockpris

Bild av närliggande fastighet

2013-08-28:3

Felaktig uppgift

2013-09-25:2 (bostadsrättsföreningens skuld)

Fotomontage

2013-04-17:12 (öppen spis med eld)
2013-05-15:6 (öppen spis med eld)

Krav på samtycke vid marknadsföring av den egna mäklartjänsten

2013-04-17:8

Sökordsregister

Marknadsföring av den egna mäklartjänsten

2013-05-15:8

Marknadsföring av mark utanför tomtgränsen

2013-05-15:6

Uppgift om kontantbidrag

2013-05-15:13

Uppgift om vedbod och cykelskjul delvis på ofri grund

2013-04-17:16

Medhjälpare

Oregistrerad medhjälpare

2013-04-17:3

Registrerad medhjälpare

2013-04-17:8

Mäklararvode se Ersättning till mäklaren

Mäklares agerande

2013-01-23:9 (tolkning av mäklarens meddelande till kund angående ersättning)

2013-01-23:10 (krav på affärsmässigt uppförande)

2013-10-23:4 (telefonsamtal)

Mäklares friskrivning

2013-01-23:2

Nycklar

2013-06-12:2

Nyproduktion

Bokningsavtal/reservationsavtal

2013-02-20:4

Närstående

Förmedling från närstående

2013-06-12:8 (annan delägare)

Objektsbeskrivningen

Andelstal

2013-10-23:3

Boarea

2013-01-23:10 (antal rum)

2013-05-15:6

2013-05-15:12

2013-06-12:10

Driftskostnad

2013-04-17:11

2013-06-12:5 (1995 års lag)

2013-08-28:1 (juridisk person köpare)

2013-12-11:3

Felaktig uppgift

2013-01-23:7 (båtplats)

2013-04-17:7 (balkongläge)

2013-04-17:15 (andelstal, 1995 års lag)

Felaktig upplysning

2013-01-23:17 (uteplatsens läge)

Gemensamhetsanläggning

2013-09-25:10

2013-12-11:3

Pantsättning av bostadsrätt

2013-04-17:14

Tillhandahållande av objektsbeskrivning

2013-05-15:12

Uppgift om energideklaration

2013-04-17:11

Uppgift om vedbod och cykelskjul delvis på ofri grund

2013-04-17:16

Sökordsregister

Ombud se Fullmakt och Opartiskhet

2013-01-23:8

2013-02-20:1

2013-09-25:6

Omsorgsplikt

Fel bekräftelse på uppdragsgivarnas uppsägning

2013-08-28:4

Handlingsplikt vid utlovad båtplats

2013-01-23:7

Parternas överenskommelse angående inventarier

2013-10-23:5

Opartiskhet

Mäklare har tecknat hyresavtal och agerat till förmån för part

2013-02-20:1

Mäklares förvärv av lös egendom från part

2013-05-15:4

Mäklares meddelande till part i strid med kravet på att vara en neutral mellanman

2013-10-23:3

Pantbrev

2013-08-28:7

Penningtvätt se Identitetskontroll

Posthantering

2013-10-23:9

Provision se Ersättning till mäklaren

Redbarhet se Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Restförda skulder se Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Skriftlig information om köparens undersökningsplikt

2013-02-20:6

2013-04-17:2

2013-04-17:12

2013-09-25:5

2013-10-23:1

Skulder se Lämplighet; redbarhet och lämplighet *Restförda skulder*

Tematisk tillsyn

Besiktningssklausuler

2013-12-11:6

2013-12-11:7

2013-12-11:8

2013-12-11:9

Nya skyldigheter enligt 2011-års lag

2013-01-23:4

2013-01-23:12

Tidsfrist se Köpekontraktet/Köpebrevet

Tillträde

Tillgång till objektet före tillträdet

2013-05-15:11

Uppdrag; andra uppdrag än förmedlingsuppdrag

Hyresavtal

2013-12-11:2

Uppdragsavtalet

Bekräftelse vid uppdragsgivares uppsägning

2013-02-20:2

Felaktig datumangivelse

2013-10-23:6

Mäklarens skyldigheter gentemot uppdragsgivaren när anställningen upphör

2013-01-23:14

Sökordsregister

Mäklarens skyldigheter vid uppdragsgivares uppsägning

2013-04-17:5

2013-08-28:4

Mäklarens uppsägning

2013-05-15:7

Otydligt villkor om ersättning vid byte av mäklare

2013-06-12:3

Otydligt villkor om fast avgift

2013-04-17:4

Skriftlighetskrav

2013-02-20:2

2013-10-23:6

Två mäklare i uppdragsavtal med ensamrätt

2013-04-17:17

2013-04-17:18

Ändring av procentssats för provision

2013-05-15:2

Uppgifter om objektet se Informationsskyldighet, Objektsbeskrivningen

Upplyningsplikt se Informationsskyldighet

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

Villkorande av köpet se Köpekontraktet/Köpebrevet

Återgångsklausul se Köpekontraktet/Köpebrevet

Överlåtelseavtal se Bostadsrätt

2013-01-23:1

Beslut i tillsynsärenden

2013-01-23:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anspråk på provision och överlämnande av journal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN erinran.

Bakgrund

I december 2011 fick NN uppdraget att förmedla en bostadsrätt. Uppdraget upphörde utan att en förmedling kom till stånd. I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har ena uppdragsgivaren riktat kritik mot NN för hennes agerande efter uppdragsavtalets upphörande. I anmälan påpekas bland annat att NN framställt anspråk på provision.

Utredningen

Fastighetsmäklarinspektionen har förelagt NN bland annat att yttra sig över hennes skyldighet att vid förmedlingsuppdragets slutförande till uppdragsgivarna överlämna en journal över förmedlingsuppdraget och att yttra sig över datumet för en åtgärd som antecknats i journalen.

Mäklaren

Anspråk på provision

I samband med att förmedlingsuppdraget tecknades förklarade hon avtalsvillkorens innebörd. Ett par och ytterligare en spekulant visade intresse för bostadsrätten. I slutet av mars 2012 sade uppdragsgivarna upp förmedlingsuppdraget. Hon bekräftade skriftligen uppsägningen med angivande av anvisade spekulanter och förklarade vad som gällde beträffande hennes rätt till provision. Därefter fick hon kännedom om att bostadsrätten sålts till av henne anvisade spekulanter. Dessa har beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen. Hon kontaktade sina tidigare uppdragsgivare och informerade om sin rätt till provision. Hon ställde sedan ut en faktura som har bestridits av uppdragsgivarna.

Anteckningar över förmedlingsuppdraget

Datumen i journalen speglade datumen för åtgärdernas utförande. Ett datum blev felaktigt avseende åtgärden för ”Information om ev. kommande anspråk på ersättning”. Skälet till felaktigheten var att hon av misstag antecknade ett telefonsamtal som hon hade med den ena uppdragsgivaren då hon fick kännedom om försäljningen av bostadsrätten. Informationen om eventuella kommande anspråk lämnades såväl vid uppdragets tecknande som vid bekräftelsen av uppsägningen. Hon sände ingen journal till uppdragsgivarna när uppdraget avslutades.

2013-01-23:1

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Krav på provision

Fastighetsmäklarinspektionen är inte behörig att avgöra en tvist om ersättning eller provision för en fastighetsmäklares tjänster eller dennes rätt till ersättning vid avtalsbrott. Däremot kan inspektionen pröva om en mäklare i en ersättningsfråga handlat på ett sätt som är förenligt med god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att utredningen inte ger belägg för att NN skulle ha agerat i strid med god fastighetsmäklarsed då hon framställde krav på provision. Någon åtgärd ska därför inte vidtas i denna del.

Överlämnande av anteckningar över förmedlingsuppdraget s.k. journal

Av 20 § fastighetsmäklarlagen följer att en fastighetsmäklare ska överlämna anteckningar över förmedlingsuppdraget till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Vidare framgår av propositionen 2010/11:15 s. 61 bland annat att fastighetsmäklaren ska anteckna när en åtgärd vidtogs.

Utredningen visar att NN har underlåtit att överlämna en journal till uppdragsgivarna när uppdraget upphörde. Dessutom har en åtgärd utförd av NN varit felaktigt daterad i journalen. Dessa brister motiverar Fastighetsmäklarinspektionen att meddela NN erinran.

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

2013-01-23:2

2013-01-23:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformningen av handlingar i samband med förmedling av en blivande fastighet (klyvning genom lantmäteriförrättning) samt kundkännedom enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN varning.

Bakgrund

En av två köpare till en fastighet har anmält NN för bristerna i hans sätt att sköta ett förmedlingsuppdrag. Förmedlingen avsåg en s.k. parstuga där en av ägarna önskade sälja den del av fastigheten som hon nyttjade. Anmälaren har bland annat påtalat att felaktiga handlingar upprättats i samband med överlåtelsen.

Anmälaren

Anmälaren har sammanfattningsvis anfört följande.

Han köpte fastigheten tillsammans med sin fru. De första kontakterna togs i mars 2009. De har varit tvungna att anlita advokat och lantmäteripersonal för att avsluta affären som blev klar först i februari 2012. Visserligen har säljarens agerande bidragit till att det dragit ut på tiden men NN har agerat felaktigt genom att upprätta felaktiga handlingar. Enligt kontraktet såldes den ursprungliga fastigheten. Säljaren hade därefter inte någon möjlighet att driva ärendet hos Lantmäteriet eftersom hon inte var ägare. Det handlade inte om en avstyckning utan en klyvning. Fel fastighetsbeteckning har angivits i två köpebrev.

Handlingar

Anmälaren har inkommit med kopior av vissa handlingar.

I ett köpekontrakt som undertecknats av parterna den 17 mars 2009 anges säljaren som NN ”med en 1/2-del” och köparna med 1/4-del var. Överlåtelseobjektet beskrivs som ”1/2 del av fastigheten B 1:200”. Tillträdet var avtalat till den 1 april 2009.

I § 16 vid rubriken Avstyckning anges följande.

Säljaren skall snarast lämna in ansökan om avstyckning av fastigheten och fastighetsbildning. Säljaren skall bekosta och handha de med ansökan behövliga handlingarna och bekosta avstyckningen i alla delar. Skulle avstyckning och fastighetsbildning av det berörda området vägras av Fastighetsbildningsmyndigheten eller annan berörd myndighet, skall detta köp till alla delar återgå. Därutöver äger varken köpare eller säljare ersättning eller skadestånd.

Enligt köpekontraktet har följande bilagor bifogats; kopior av en tomtkarta, en objektsbeskrivning och ett depositionsavtal.

2013-01-23:2

Enligt en särskilt noterad överenskommelse skulle någon handpenning inte betalas. I anslutning till detta har avtalats att parterna med bindande verkan friskriver fastighetsmäklaren från allt ansvar för denna del av köpeskillingen.

Anmälaren har även inkommit med kopior av tre undertecknade köpebrev; dels ett från 2009 (i övrigt odaterat) som avser fastigheten B 1:200 där S anges som säljare av ½-del av fastigheten och köparna med ½-del var (utan villkor i övrigt), dels två köpebrev, båda daterade den 8 december 2010, avseende fastigheten B 1:896 respektive B 1:897 där S anges som säljare av hela fastigheten och köparna med ½-del var.

Mäklaren

NN har i huvudsak anfört följande.

Han kontaktades av säljaren S under vintern 2006 som önskade sälja ”sin del i fastigheten”. På tomten fanns två bostadshus ”varav det ena ägdes av säljaren och det andra ägdes av N”. Han föreslog att fastigheten skulle delas före försäljningen eftersom ”del i fastighet” inte är ett lika attraktivt köpobjekt som en hel fastighet. S och N instämde i detta och skulle återkomma. Något år senare kontaktades han igen av S. Någon delning av fastigheten hade inte skett. Han påtalade därför återigen att det vore bättre att dela fastigheten innan den marknadsfördes. S önskade emellertid göra delningen i samband med överlåtelsen. Ett uppdragsavtal ingicks den 11 november 2008 och han utförde identitetskontrollen av S. Efter sedvanliga förmedlingsåtgärder kontaktades han av köparna. Ett kontrakt ingicks på distans genom att han skickade den av S undertecknade handlingen till köparna.

Han bad köparna att skicka styrkta kopior av sina identitetshandlingar men de inkom aldrig med några kopior. Då han i god tid före kontraktskrivningen efterfrågade identitetshandlingarna fick han till svar att dessa skulle inkomma senare. När köparna inte kunde uppvisa några identitetshandlingar före kontraktskrivningen har han på eget initiativ valt att göra s.k. motringningar till köparna. Dessa har utförts både till köparnas uppgivna hemtelefon och till deras arbetsplats. Köparna har gått att nå på båda platserna.

I samband med tillträdet upprättades ett köpebrev i sedvanlig ordning. Någon vecka efter tillträdesdagen kontaktades han av köparna som påtalade att säljaren inte hade agerat för att avstyckningen skulle komma till stånd. Han påminde då säljaren och uppmanade henne att omedelbart vidta nödvändiga åtgärder. När förrättningen inte blev klar tog han kontakt med delägaren N som var beredd att medverka. Han upprättade ansökningshandlingar och inhämtade ”säljarens samtycke till förrättningen”. Han hade kontakt med säljaren för att säkerställa att arbetet fortlöpte. Genom klyvningen bildades två nya fastigheter. Av någon anledning blandade han ihop fastigheterna. I det andra köpebrevet angavs därför fel fastighetsbeteckning, vilket inte heller parterna uppmärksammade vid undertecknandet. Han minns inte om han gjorde fel eller om han fick fel uppgift från någon av parterna. Det är beklagligt att processen dragit ut på tiden. Han kan dock som mäklare inte ansvara för att en part fullgör sina åtaganden.

Handlingar

NN har på begäran inkommit med handlingar som upprättats i förmedlingsuppdraget och noteringar som använts vid identitetskontrollen i samband med att kundkännedom uppnåts i uppdraget.

2013-01-23:2

I uppdragsavtalet anges S som ensam uppdragsgivare med tillägg ”½-del” och förmedlingsobjektet som fastigheten B 1:200 ”under avstyckning”.

I objektsbeskrivningen förklaras att det aktuella objektet är en s.k. parstuga med friköpt tomt om 1 040 m². Under rubriken Interiör Rumsbeskrivning anges bland annat följande.

--- *Säljaren kommer att stå för avstyckningen så att stugan blir en egen fastighet och då kommer tomten att bli ca 520 kvm.*

Dokumentationen avseende kundkännedom och kopia av identitetshandling avser enbart säljaren S.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av NN:s agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Köpekontraktet och köpebreven

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare verka för att parterna träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats ska mäklaren upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Fastighetsbildning får endast göras genom en lantmäteriförrättning. Om en fastighetsmäklare åtar sig att förmedla ett objekt som förutsätter nybildning eller ombildning är det viktigt att mäklaren uppmärksammar de krav som gäller för att överlåtelsen ska kunna genomföras. Mäklaren ska lämna tydlig information till parterna om vad som gäller enligt 4 kap 7 § jordabalken och om risken för att ett sådant köp kan bli ogiltigt. Parterna bör i första hand hänvisas till lantmäterimyndigheten för närmare information om förrättningsförfarandet.

Av köpekontraktet och bifogade handlingar ska tydligt framgå vilket område av den ursprungliga fastigheten som överlåtelsen är avsedd att omfatta. Mäklaren bör också verka för att parterna träffar överenskommelse om när lantmäteriförrättningen ska vara klar, t.ex. senast vid tillträdet eller något tidigare datum, alternativt att tillträdesdagen förläggs till en viss tid efter det att förrättningen vunnit laga kraft. Eventuella överenskommer om att part har rätt att frånträda köpet om förrättningen inte är klar i tid ska dokumenteras i kontraktet. Mäklare bör också vara uppmärksam på om villkor behövs för justering av köpeskillingen för det fall den slutliga arealen skulle avvika från vad parterna utgått från i avtalet och andra frågor som kan aktualiseras i samband med fastighetsbildningen.

NN har gjort gällande att han vid upprepade tillfällen uppmanat uppdragsgivaren att ansöka om och låta genomföra en lantmäteriförrättning före förmedlingen och överlåtelsen men att så inte skett. Vid kontraktskrivningen var förrättningen inte påbörjad. Enligt anmälnaren och uppgifterna i objektsbeskrivningen var parternas avsikt att överlåtelsen skulle avse en blivande fastighet som motsvarade den del av den ursprungliga fastigheten som säljaren nyttjade. Tomtkarta och objektsbeskrivning har bilagts kontraktet.

Enligt köpekontraktet har parterna avtalat om att köpet skulle återgå om fastighetsbildningen skulle ”vägras av Fastighetsbildningsmyndigheten”. I kontraktet saknas uppgift om vad parterna avtalat i frågan om när lantmäteriförrättningen skulle vara klar.

NN har medverkat vid tillträdet utan att följa upp villkoret om fastighetsbildning. Det först upprättade köpebrevet avser ”en ½-del” av den ursprungliga fastigheten. NN har därefter upprättat ett köpebrev avseende fel klyvningsdel.

Genom att inte verka för att parterna träffade de överenskommelser som behövdes för den aktuella överlåtelsen och genom att upprätta handlingar med felaktigt eller bristfälligt innehåll har NN åsidosatt sin omsorgsplikt och god fastighetsmäklarsed i samband med utförandet av uppdraget. För detta ska han meddelas varning.

Friskrivning i köpekontrakt

En fastighetsmäklare har ett självständigt ansvar för att ett köpekontrakt är korrekt utformat. En bestämmelse om att friskriva mäklaren från ansvar för något som han inte ansvarar för strider mot god fastighetsmäklarsed (jämför beslutet 2010-12-15:2 i Fastighetsmäklarinspektionens årsbok för 2010).

Normalt avtalar parterna i ett fastighetsköp om att slutbetalning och tillträde ska ske först någon tid efter det att köpekontraktet har undertecknats. Det följer av god fastighetsmäklarsed att fastighetsmäklaren ska verka för att en handpenning betalas som säkerhet i sådana fall. Enligt det aktuella kontraktet har parterna avtalat om att någon handpenning inte skulle betalas. Det är oklart vad som avses med mäklarens friskrivning från allt ansvar för denna del av köpeskillingen. Fastighetsmäklarinspektionen vill därför framhålla att det aktuella villkoret riskerar att ge parterna en felaktig uppfattning om mäklarens ansvar i samband med överenskommelser som rör en handpenning. Med denna kommentar avskrivs ärendet i denna del.

Kundkännedom enligt penningtvättslagen

Enligt 2 kap. 2, 3, 6, 9 och 11 §§ lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse. Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt. Kontrollen av kunden ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras. För s.k. distanskunder gäller krav på skärpta åtgärder för att uppnå kundkännedom.

NN har uppgivit att han inte fått tillgång till köparnas identitetshandlingar inför kontraktskrivningen. Han har därför tagit kontakt med respektive köpare på telefon.

Utredning visar att NN genomfört kontraktskrivningen utan att först ha uppnått kundkännedom om köparna. Han har därigenom inte uppfyllt kraven i penningtvättslagen. Att inte följa annan lagstiftning strider normalt mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen är varningsgrundande.

Påföljd

NN har inte verkat för att parterna träffade de överenskommelser som behövdes för överlåtelsen av den blivande fastigheten och han har upprättat handlingar med felaktigt eller bristfälligt innehåll. Han har inte uppfyllt kraven i penningtvättslagstiftningen beträffande köparna i samma förmedlingsuppdrag. Fastighetsmäklarinspektionen anser att var och en av förseelserna ska leda till varning.

2013-01-23:3

2013-01-23:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om återgångsklausul och om bevarande av handlingar

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN varning.

Bakgrund

En av köparna av en fastighet som NN haft i uppdrag att förmedla har i en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen framfört kritik mot hans agerande. Kritiken går huvudsakligen ut på att NN förmedlat en fastighet utan att informera om att den varit föremål för utmätning, att NN vid tidpunkten för köpekontraktets undertecknande gjort stora ändringar i köpekontraktet bland annat genom att ta bort en låneklausul och ändrat ett återgångsvillkor samt att mäklaren inte agerat neutralt i säljprocessen.

Handlingar i ärendet

Fastighetsmäklarinspektionen har granskat uppdragsavtalet, objektsbeskrivningen, energibesiktningsrapporten, köpekontraktet och besiktningsprotokollet. Vid granskningen har inspektionen uppmärksammat följande.

I § 17 i köpekontraktet anges följande.

Köparen har rätt att efter köpet låta göra en besiktning av fastigheten. Om det vid sådan besiktning framkommer fel eller brister vars sammanlagda åtgärdandekostnad uppgår till minst 50 000:- äger köparen rätt att begära köpets återgång.

Besiktningen skall utföras av SBR godkänd besiktningsman. Parterna förbinder sig att acceptera besiktningsmannens åsikt om vad som utgör fel.

Kostnaden för åtgärdande av fel skall, för det fall besiktningsmannen inte åtar sig att uttala sig härom, bestämmas med ledning av offert som skall inhämtas från etablerat fackföretag. Parterna förbinder sig att acceptera detta företags åsikt om kostnaderna för åtgärdande av fel.

Begäran om återgång skall framställas skriftligen till säljaren, varvid erlagd handpenning skall återbäras till köparen utan skadeståndsanspråk från endera parten. Handläggande mäklare skall tillställas kopia med begäran om återgång.

Även om fel uppdragas som avses i första stycket ovan, äger köparen dock inte rätt att kräva köpets återgång för det fall säljaren skriftligen åtar sig ersätta kostnaden för ett fackmannamässigt avhjälpande av felet. Ett sådant åtagande skall ske skriftligen till köparen med kännedomskopia till fastighetsmäklaren senast fem dagar efter det att köparen begärt köpets återgång.

Om köpet fullföljs är parterna överens om att fel som framkommer vid besiktning samt förhållanden som påtalas i den sk riskanalysen ej kan utgöra sk dolda fel enligt jordabalkens regler.

NN har förelagts att yttra sig i ärendet och att inkomma med anteckningar över förmedlingsuppdraget (journalen) till Fastighetsmäklarinspektionen.

2013-01-23:3

Mäklaren

NN har inkommit med yttranden i ärendet. Han har sammanfattningsvis anfört följande.

Säljaren nämnde inte för honom att fastigheten var utmätt. I ett senare skede fick han ett samtal från kronofogden och han frågade då om det fanns risk för att det skulle saknas kapital för att lösa skulderna vid en försäljning till det pris han trodde sig kunna få. Den omständigheten att en fastighet är utmätt innebär att köpeskillingen helt eller delvis kommer att hamna hos annan än säljande part. Då värdet var så mycket högre än de fordringar som borgenärerna hade löpte köparen aldrig någon risk att kapital för att lösa skulderna skulle saknas eftersom den slutliga köpeskillingen skulle erläggas vid tillträdesdagen.

Han har föreslagit en standardklausul som båda parter har accepterat. Han delar inte anmälares uppfattning. Klausulen tar till vara såväl köparens som säljarens intresse. Den är tydlig och enkel att tillämpa och enligt hans mening leder den inte till konflikt och han har inte agerat partiskt. Påståendet om att han skulle ha tagit bort låneklausulen ur kontraktet stämmer inte och är ogrundat.

Tillträdet ägde rum på köparens bank sent på eftermiddagen. Han hade fortfarande handpenningen kvar på sitt konto hos mäklarfirmen på grund av en tvist mellan säljaren och köparen. Han blev därför tvungen att få banken att öppna ett konto där han kunde deponera handpenningen, i och med att den inte kunde betalas ut till säljaren. Det visade det sig att banktjänstemannen endast överfört överskottet på nittio procent och inte de tio procent som han hade deponerat ett dygn tidigare. När allt var klart blev de eskorterade av en vakt och journalen blev kvar i högen av alla uträkningar och kvitton. Han var i kontakt med banken senare men journalen gick inte att återfinna.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Återgångsklausulen

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska mäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Enligt 21 § samma lag ska fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar inledningsvis att den i ärendet aktuella klausulen saknar tidsfrist för när begäran om återgång senast ska göras. Klausulen medför bland annat den konsekvensen att frågan om köpets återgång hålls öppen fram till fem dagar efter tillträdesdagen. Vidare saknar klausulen tidsfrist för när en offert senast ska inhämtas. Inte heller reglerar klausulen vem av parterna som ska inhämta en offert. Inspektionen anser att NN medverkat till ett i flera avseenden oklart återgångsvillkor. Förseelsen är varningsgrundande. Vad NN anfört om klausulen föranleder ingen annan bedömning.

Bevarande av handlingar

En registrerad mäklare är, enligt 28 § andra stycket fastighetsmäklarlagen, skyldig att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till

2013-01-23:3

verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen.

Kammarrätten i Stockholm har i en dom den 29 januari 2002 i mål nr 5864-2001 uttalat att det i regel är fastighetsmäklaren som har de klart bästa möjligheterna att prestera utredning i fråga om hur de olika mäklaruppdragen utförts, t.ex. genom att bevara bl.a. avtal, boendekostnadskalkyler och objektsbeskrivningar. Kammarrätten anger vidare att det torde vara nödvändigt att bevara sådan dokumentation bl.a. för att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna utöva tillsyn enligt 28 § fastighetsmäklarlagen och därvid tillse att fastighetsmäklaren följer sina skyldigheter enligt denna lag. Mäklaren har alltså en skyldighet att ge inspektionen tillgång till de handlingar som kan vara av betydelse i det ärende som utreds.

NN har i sitt yttrande vidgått att han inte innehar någon journal i sin akt och han har förklarat att det beror på att han tappat bort journalen. Genom att inte bevara en kopia av journalen kan NN inte visa att han fört anteckningar över förmedlingsuppdraget på det sätt som åligger en fastighetsmäklare. Förseelsen motiverar en varning.

Påföljd

NN ska varnas för att han upprättat en i flera avseenden oklar återgångsklausul i ett köpekontrakt avseende köp av fast egendom. Han ska även varnas för att han inte bevarat en handling med följd att Fastighetsmäklarinspektionen fråntagits möjlighet att granska handlingen.

Övrigt

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

2013-01-23:4

2013-01-23:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om kravet på anteckningar i journal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN erinran.

Bakgrund

Tematisk tillsyn

Fastighetsmäklarinspektionen beslutade den 2 december 2011 att göra en tematisk granskning med anledning av att en ny fastighetsmäklarlag trätt i kraft den 1 juli 2011. Syftet var att undersöka hur mäklare hanterar kravet på att föra anteckningar över förmedlingsuppdrag s.k. journaler och förteckningar över anbud, lämnar information om det ansvar som köparen har för att undersöka fastigheten och om sidotjänster inklusive ersättning samt uppfyller kraven på vissa uppgifter i objektsbeskrivningen. Undersökningen omfattade 24 mäklare från tolv mäklarföretag. För varje mäklare har två förmedlingsuppdrag ingångna efter lagens ikraftträdande begärts in och granskats.

Fastighetsmäklaren NN har inkommit med journaler, information om undersökningsplikten och sidotjänster, budgivningslistor och objektsbeskrivningar avseende följande uppdrag.

- A. Ett förmedlingsuppdrag undertecknat den 30 augusti 2011, gällande förmedling av bostadsrätten F:43.
- B. Ett förmedlingsuppdrag undertecknat den 30 augusti 2011, gällande förmedling av bostadsrätten F:24.

Utredningen

Journalerna

I de två granskade journalerna finns inte någon anteckning om när respektive uppdrag upphörde (prop. 2010/11:15 s. 61).

Det finns inte heller någon anteckning i journalerna om följande åtgärder.

1. Tillhandahållit tilltänkta köpare årsredovisningen alternativt en ekonomisk plan (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).
2. Tillhandahållit tilltänkta köpare föreningens stadgar (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).
- 3.
4. *Mäklaren*
- 5.

NN har i sitt yttrande huvudsakligen anfört följande.

Avseende avsaknaden av en uppgift i journalen om att uppdraget slutförts har han hänvisat till att överlåtelseavtalet är undertecknat och tillträdet slutfört. I och med detta upphör

2013-01-23:4

uppdragsavtalet automatiskt. I förmedlingsuppdraget står det hur länge uppdraget gäller med ensamrätt.

Årsredovisningarna och bostadsföreningarnas stadgar lämnades på visningarna och lades upp på webben. Det finns även med i överlåtelseavtalen att köparna har mottagit dessa.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning i detta ärende är begränsad till hur uppdraget har dokumenterats i form av journalanteckningar. Om och när NN har utfört de åtgärder som inte har antecknats har därför inte varit föremål för utredning och bedömning.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges bland annat att fastighetsmäklaren i journalen ska ange när en åtgärd vidtagits (prop. 2010/11:15 s. 61). Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget har slutförts.

I ärendet är utrett att journalerna som överlämnats till parterna i bostadsaffärerna saknar uppgifter om NN tillhandahållit tilltänkta köpare en årsredovisning och bostadsföreningens stadgar. Vidare saknas uppgift om att uppdragsavtalen upphört. Han har därigenom inte fullgjort sina skyldigheter enligt 20 § fastighetsmäklarlagen. Förseelserna motiverar en erinran.

2013-01-23:5

2013-01-23:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anteckningar i journal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN erinran.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en köpare av en bostadsrätt riktat omfattande kritik mot fastighetsmäklaren NN. Anmälaren har gjort gällande bland annat att lägenheten varit dåligt städad, att kylskåpet varit ur funktion och att mäklaren inte har hjälpt honom för att råda bukt på problemen.

Handlingar

Fastighetsmäklarinspektionen har vid granskningen av handlingarna i ärendet konstaterat att följande åtgärder i journalen har noterats såsom vidtagna den 15 februari 2012.

Identitetskontroll av köparen respektive säljaren utförd; Internetannons godkänd av uppdragsgivaren; Internetannons publicerad; köpeavtal signerat; upplyst uppdragsgivare, spekulanter och köpare om tilläggstjänster; komplett objektsbeskrivning upprättad; informerat intressenter om försäljningsprocessen; fotografering utförd; uppdragsavtal tecknat; planritning framtagen; depositionsavtal signerat; medlemskapsansökan skickad; upplyst tilltänkta köpare; objektsbeskrivning signerad; förfoganderätten och pantsättning kontrollerad samt driftskostnader kontrollerade.

Mäklaren

Mäklaren har i sitt yttrande tillbakavisat kritiken som anmälaren lagt honom till last och lämnat förklaringar till det som anmälaren har påtalat.

Avseende journalen har NN i sitt yttrande anfört sammanfattningsvis följande.

Av misstag har samtliga datum blivit felaktigt angivna i journalen.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges bland annat att fastighetsmäklaren i journalen ska ange när en åtgärd vidtagits (prop. 2010/11:15 s. 61). Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget har slutförts.

I ärendet är utrett att journalen, som NN upprättat och överlämnat till parterna i bostadsaffären, i allt väsentligt saknar korrekta uppgifter om när respektive åtgärd vidtagits. NN har därigenom inte fullgjort sin skyldighet enligt 20 § fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en erinran.

2013-01-23:5

Övrigt

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

2013-01-23:6

2013-01-23:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666) ; fråga om brister i skyldigheten att bevara handlingar och uppgifter om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom enligt lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt om anteckningar i journalen

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN erinran.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen beslutade den 12 december 2011 att göra en kontroll av hur NN genomför sina förmedlingsuppdrag. NN förelades därför att ge in en förteckning över de förmedlingsuppdrag som han ingått under tiden den 1 juni – den 30 november 2011. Ur den förteckningen har inspektionen valt ut tre förmedlingsuppdrag för granskning.

Inspektionen har granskat följande handlingar. Uppdragsavtalen, köpekontrakten, objektsbeskrivningarna, anbudsförteckningarna, journalanteckningarna, den skriftliga informationen om det ansvar köparen har för att undersöka fastigheten samt de handlingar som har använts för att uppnå kundkännedom avseende såväl köparna som säljarna i de aktuella förmedlingarna.

Fastighetsmäklarinspektionen har vid granskningen av handlingarna i ärendet uppmärksammat följande.

Förmedlingsuppdrag A (bostadsrätt 1404)

I journalen finns ingen anteckning om följande åtgärder.

1. Uppdragsavtalets upphörande (prop. 2010/11:15 s. 61).
2. Skriftligen upplyst köparen om det ansvar denne har för att undersöka objektet (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
3. Verkat för att köparen före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning av objektet (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
4. Tillhandahållit tilltänkta köpare av en bostadsrätt årsredovisningen alternativt en ekonomisk plan (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).
5. Tillhandahållit tilltänkta köpare av en bostadsrätt föreningens stadgar (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).
6. Erbjudit tilltänkta köpare en skriftlig beräkning av boendekostnaderna (18 § fjärde stycket och 2 § fastighetsmäklarlagen).
7. Upplyst köparen om vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten (19 § och 2 § första stycket fastighetsmäklarlagen).

I journalen finns en notering om att NN uppnått kundkännedom avseende uppdragsgivarna den 1 december 2011. NN har emellertid gett in en notering om utförd identitetskontroll

2013-01-23:6

avseende uppdragsgivarna av vilken det framgår att han kontrollerat uppdragsgivarnas identitet den 11 respektive 14 november 2011.

Förmedlingsuppdrag B (fastighet)

Det finns ingen anteckning i journalen om när uppdraget upphörde. Fastigheten tillträdde den 9 december 2011. I journalen är 40 av 48 åtgärder emellertid antecknade som vidtagna den 21 juni 2012, samma dag som säljarna undertecknade den.

Förmedlingsuppdrag C (bostadsrätt 1011)

NN har inte gett in någon kopia av uppdragsgivarens (säljarens) identitetshandling.

Mäklaren

NN har i sitt yttrande uppgett huvudsakligen följande avseende det som Fastighetsmäklarinspektionen uppmärksammat vid granskningen av handlingarna i ärendet.

Förmedlingsuppdrag A (bostadsrätt 1404)

Identitetskontrollen avseende uppdragsgivarna har utförts den 11 och 14 november 2011. Åtgärden har noterats i journalen den 1 december 2011. Han beklagar att det finns en diskrepans mellan det verkliga och det noterade datumet. Anledningen till detta är att den nya fastighetsmäklarlagen är en ny företeelse. Han förstår naturligtvis vikten av en mäklarjournal och han vill som ansvarig fastighetsmäklare verka för korrekthet och transparens. Avseende punkterna 1–7 i journalen hänvisar han till att den nya fastighetsmäklarlagen började gälla den 1 juli 2011 och att det var en ny företeelse för honom. Han vill understryka att samtliga moment har utförts men inte dokumenterats i journalen.

Förmedlingsuppdrag B (fastighet)

Vad gäller anteckningarna i journalen hänvisar NN till det svar han avgett beträffande *Förmedlingsuppdrag A (bostadsrätt 1404)*. Köparna tog del av journalen samma dag som säljarna, det vill säga den 21 juni 2012.

Förmedlingsuppdrag C (bostadsrätt 1011)

Uppdragsgivaren gick inte med på att en kopia togs av hennes identitetshandling.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges bland annat att fastighetsmäklaren i journalen ska ange när en åtgärd vidtagits (prop. 2010/11:15 s. 61). Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget har slutförts.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderäts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

Vidare framgår att mäklaren är skyldig att lämna över anteckningarna i samband med att förmedlingsuppdraget slutförs, vilket normalt sker vid tillträdet.

Enligt 2 kap. 2 § lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner överstigande ett belopp om 15 000 euro.

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

Av 2 kap. 9 § samma lag framgår att kontrollen av kunden ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras.

Enligt 2 kap. 13 § samma lag ska en verksamhetsutövare i minst fem år bevara handlingar och uppgifter om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom. Tiden ska räknas från det att åtgärderna utfördes eller, i de fall då en affärsförbindelse har etablerats, affärsförbindelsen upphörde.

Förmedlingsuppdrag A (bostadsrätt 1404)

I ärendet är utrett att journalen som överlämnats till parterna i bostadsaffärerna saknar uppgift om att vissa åtgärder har vidtagits. Dessutom saknar journalen uppgift om att uppdraget har upphört. I journalen anges även fel datum för när NN kontrollerat uppdragsgivarnas identitet. NN har uppgett bland annat att han vidtagit samtliga åtgärder men att de inte har antecknats i journalen och att feldateringen beror på att fastighetsmäklarlagen då var en ny företeelse. Det förhållandet att NN utfört åtgärderna befriar honom inte från den självständiga skyldigheten att dokumentera respektive åtgärd i journalen. Bristerna i journalföringen utgör grund för en erinran.

Förmedlingsuppdrag B (fastighet)

I journalen som NN har upprättat saknas uppgift om när uppdraget upphörde. Bristen utgör grund för en erinran. I ärendet är även utrett att tillträdet avseende fastigheten skedde den 9 december 2011, men att såväl uppdragsgivarna som köparna tagit del av journalen först den 21 juni 2012. Mäklaren har förklarat det sena överlämnandet av journalen med att fastighetsmäklarlagen då var en ny företeelse. Utredningen ger inte stöd för annat än att förmedlingsuppdraget slutfördes den 9 december 2011. Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska journalen överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Så har inte skett. Underlåtenheten utgör grund för en erinran.

Förmedlingsuppdrag C (bostadsrätt 1011)

Det är utrett att NN inte har kopierat uppdragsgivarens identitetshandling, vilket har ålegat honom. NN har i sitt yttrande anfört att uppdragsgivaren vägrat gå med på att en kopia togs av hennes identitetshandling. Utredningen i ärendet ger inte stöd för att detta inte skulle stämma eller att NN i övrigt inte skulle ha försökt få till stånd en kopiering av uppdragsgivarens identitetshandling. Vid sådant förhållande finner Fastighetsmäklarinspektionen att det inte finns grund för någon disciplinpåföljd. Ärendet ska därför avskrivas i denna del. Dock vill inspektionen understryka att omfattningen av de åtgärder som en fastighetsmäklare ska vidta

2013-01-23:6

för att uppnå kundkännedom enligt penningtvättslagen ska anpassas till riskbedömningen i det enskilda fallet. Det kan därför finnas anledning för en fastighetsmäklare att ställa ytterligare frågor i en sådan situation och även att dokumentera dessa åtgärder.

Påföljd

Bristerna i journalföringen avseende förmedlingsuppdrag A motiverar en erinran. NN har även upprättat en journal avseende förmedlingsuppdrag B som saknar uppgift om när uppdragsavtalet upphörde. Bristen föranleder att han ska meddelas en erinran. NN ska även meddelas erinran för att han inte i samband med att förmedlingsuppdraget slutfördes överlämnat journalen till parterna i affären.

2013-01-23:7

2013-01-23:7

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

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har köparen av en fastighet riktat kritik mot NN bland annat för att han i objektsbeskrivningen angivit en felaktig uppgift om tillgång till en egen båtplats.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak uppgivit följande.

I objektsbeskrivningen angavs en uppgift om att ”tillgång till egen båtplats finns”. En förutsättning för köpet av fastigheten var att han fick överta säljarens båtplats. Båtplatsen ägdes av säljaren som en andel i en privat båtklubb, belägen cirka 400 meter från fastigheten. Enligt objektsbeskrivningen, som signerats av parterna, ingick båtplatsen i köpet av fastigheten. Parterna var överens om att säljaren, i samband med tillträdet, skulle hjälpa säljaren med övertagandet av båtplatsen. Efter köpet vägrade dock säljaren att överlåta båtplatsen till köparen. Då fel i fastigheten hade upptäckts och ett prisavdrag gjorts på köpeskillingen, ansåg säljaren att prisavdraget även skulle kompensera köparen för att säljaren behöll båtplatsen för egen del. Köparen anser att NN borde ha agerat så att båtplatsen överfördes till honom. Köparen är även kritisk till att NN inte kontrollerat om säljaren hade bygglov för en tillbyggnad av fastigheten.

Mäklaren

NN har yttrat sig i ärendet och uppgivit bland annat följande.

Uppgiften om tillgång till en egen båtplats angavs i objektsbeskrivningen på instruktion direkt från säljaren. Enligt säljaren skulle uppgiften anges både i objektsbeskrivningen och i marknadsföringsannonser. Tillgången till båtplatsen var ingen förutsättning för köpet av fastigheten. Frågan reglerades varken i köpekontraktet eller i tilläggsavtalet till köpekontraktet. Båtplatsen ingick inte i fastighetsköpet. Enligt NN fanns det inte någon överenskommelse mellan parterna om en överlåtelse av säljarens andel i båtklubben. Köparen tog varken innan eller vid kontraktsskrivningen upp sitt önskemål om att få överta båtplatsen. Det fanns dock förutsättningar för köparen att ta upp frågan, eftersom köpekontraktet innehöll en ”öppen besiktningsklausul”. Om NN hade vetat hur viktigt det var för köparen att få överta kontraktet på båtplatsen och om parterna hade nått en överenskommelse, hade han självklart reglerat frågan i köpekontraktet eller i ett tilläggsavtal. Men köparen framställde sin begäran om att båtplatsen skulle ingå i köpet av fastigheten när köpekontraktet redan var undertecknat. NN försökte flera gånger att hjälpa köparen med ärendet. Vid tillträdet upplyste han köparen om att säljaren ansåg att parterna själva skulle förhandla om båtplatsen. NN kände inte till att det saknades bygglov för en tillbyggnad av fastigheten.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av NNs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed, vilket bland annat innebär att följa all tillämplig lagstiftning. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

I 18 § fastighetsmäklarlagen anges att när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, ska fastighets- mäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att uppgiften om egen båtplats inte är en obligatorisk uppgift enligt 18 § fastighetsmäklarlagen. Men om sådan ändå anges i objektsbeskrivningen är det viktigt att den är tydlig och överensstämmer med verkligheten.

Enligt 19 § samma lag ska fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen har i huvudsak överförts oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som behöver lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter.

Huruvida en fastighet har tillgång till en egen båtplats är normalt en viktig uppgift för spekulanterns intresse för en fastighet som har ett sjönära läge. I detta fall har NN i objektsbeskrivningen infört en direkt felaktig uppgift om att det till fastigheten hör en egen båtplats. Fastighetsmäklar- inspektionen anser att NN inom ramen för sin omsorgsplikt haft anledning att försäkra sig om att uppgiften om egen båtplats var korrekt. Det har också ålegat NN att vara särskilt vaksam vid avtalsslutet och att medverka till att frågan om egen båtplats reglerades i köpekontraktet. Det har inte NN gjort. Han har därmed åsidosatt sin omsorgsplikt mot parterna och sin handlingsplikt vid avtalsslutet, vilket strider mot god fastighetsmäklarsed. Detta är varningsgrundande.

Påföljd

NN ska varnas för att han åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att i objektsbeskrivningen ange felaktiga uppgifter så att det framstår som att det till fastigheten hört en egen båtplats och för att han inte verkat för att frågan reglerats mellan parterna i köpekontraktet.

Övrigt

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

.

2013-01-23:8

2013-01-23:8

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

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen (då Fastighetsmäklarnämnden), har säljaren av en obebyggd tomt riktat kritik mot fastighetsmäklaren NN. Kritiken handlar bland annat om NNs agerande efter det att uppgifter i marknadsföringen lett till en tvist mellan köpare och säljare.

Anmälan

Anmälan har bland annat uppgett följande.

Han anlidade år 2009 NN för att förmedla en obebyggd tomt. Inför försäljningen upprättades försäljningsinformation genom att de fyllde i en frågelista och de lämnade också muntlig information till mäklaren om tomten. De informerade då bl.a. om att det kommunala X-bolaget hade fjärrvärme och bredband via optofiber i gatan utanför tomten och att det skulle gå att ansluta till det. Efter detta gjorde NN egna efterforskningar och sammanställde ett försäljningsunderlag, vilket de gavs möjlighet att granska.

I annonsen uppgavs att ”fjärrvärme/bredband finns vid tomtgräns” och en uppgift om vad fjärrvärmeanslutningen från X-bolaget skulle kosta. När de själva granskade annonsen såg de inget fel på den. De utgick från att mäklaren hade grund för de uppgifter som angavs vilka de själva inte bidragit med.

Sommaren 2011 uppstod problemen. Köparna hade då uppfört en byggnad på tomten. När köparna kontaktade X-bolaget för att ansluta bredband, uppgav X-bolaget att det inte fanns plats för anslutning i den närmaste kopplingsbrunnen. Man skulle därför behöva göra en del extraarbete innan huset kunde anslutas till X-bolagets bredbandsnät. Den första kostnadsuppgiften som köparna fick var betydligt högre än de hade förväntat sig och de vände sig till NN med detta. NN förklarade för köparna att bredband till en lägre kostnad än som nu uppgetts av X-bolaget hade utlovats av säljaren och att avvikelserna var att betrakta som ett ”dolt fel”. Säljaren skulle därför vara skyldig att betala den del av kostnaden som översteg den förväntade kostnaden. NN började sedan aktivt förhandla med X-bolaget för att få ner kostnaden. Mäklaren tog kontakt med bredbandshandläggaren AA på X-bolaget som denne kände från ett tidigare förmedlingsuppdrag. X-bolaget är även anmälares arbetsgivare. NN uppgav för AA att säljaren i annonsen uppgett att bredband från X-bolaget skulle finnas i tomtgränsen. Eftersom denna uppgift varit felaktig, skulle kostnaden för detta komma att landa på säljaren. AA måste tänka på sin kollega och hitta en lösning som gjorde detta lite billigare.

2013-01-23:8

Efter NNs förhandling gjorde köparna en beställning. Inom kort darp det ner en faktura i hans brevlåda.

Mäklaren

NN har yttrat sig över anmälan och i huvudsak uppgett följande.

Inför intaget uppmanade han säljarna att förbereda för den information de hade om tomten de skulle sälja. Vid intagsmötet fick han veta att fjärrvärme och bredband fanns ”vid tomtgräns”. En av säljarna arbetar för X-bolaget som ombesörjer både bredband och fjärrvärme i området. Inför lanseringen uppmanade han säljarna att granska informationen i annonsen. Efter godkännandet lanserades tomten till försäljning. Inför kontraktskrivningen uppmanade han parterna att noga läsa igenom avtalet med bilagor.

Tiden gick och köparna byggde sitt hus på tomten. Vid indragningen av bredbandet, upptäckte köparna att bredbandet inte fanns ”vid tomtgräns” utan en bra bit längre bort. Köparna tog kontakt med honom och frågade vad de skulle göra. Han sa att de först och främst skulle ta kontakt med X-bolaget och kontrollera vad en framdragnin g innebär och vad den skulle komma att kosta. Om de sedan ansåg sig äga rätt till ersättning så skulle de veta vilket krav de skulle ställa.

Det visade sig att framdragningsavgiften tillkommit till anslutningsavgiften. Han hade inom närtid sålt en fastighet till AA, som arbetade vid X-bolagets bredbandsavdelning. Han tog kontakt med AA och frågade hur man kommit fram till uppgifterna. Efter en stunds resonemang föreslog AA att det skulle göras en förfrågan i kvarteret för att se om fler ville ha bredband och på så sätt få ner framdragningskostnaderna. I samtalet med AA sa han att kostnaden kunde landa på anmälar en som säljare. Säljarna hade i ett meddelande till honom uppgett att de lämnat den information de fått och kände till vid försäljningstillfället och att de beklagade att X-bolaget inte kunnat stå för det som tidigare sagts till dem. Av den anledningen frågade han också X-bolaget om det fanns någon offert för framdragnin g när säljarna ägde tomten. Det fanns det inte.

X-bolaget reducerade kostnaderna för framdragnin g av bredbandet avsevärt. Köparna kontaktade sedan honom och frågade vad de skulle göra, då säljarna vägrat betala den faktura som X-bolaget tydligen skickat till säljarna. Han upprepade för köparna hur de kunde gå vidare om de ansåg sig ha rätt till ersättning, men att det inte fanns någon garanti för hur utfallet skulle bli. Köparna frågade om han kunde hjälpa dem att skriva kravet, men han sa att han inte kunde vara en part och att de fick skriva själva.

Han har försökt svara på de frågor parterna har ställt honom samt inhämta information för att försöka hitta en smidig lösning. Han har förstått att både säljarna och köparna försökt stärka sina argument genom att hänvisa till honom. Han har inte tagit ställning för någon part eller agerat ombud. Han har aldrig verkat för att X-bolaget skulle fakturera den ena eller andra parten och har heller inte utövat någon påtryckning på AA. Anmälar en fanns som ägare av en fastighet och som kund till X-bolaget genom denna. Frågeställningen gällde huruvida det fanns en offert på bredband sedan tidigare till anmälar en.

2013-01-23:8

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av NNs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska följa även annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande samt ta till vara både säljarens och köparens intresse.

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.

Anmälares uppgifter om att NN på eget initiativ skulle ha infört uppgifterna i marknadsföringen om att fjärrvärme och bredband fanns vid tomtgränsen, har tillbakavisats av mäklaren. Det kan mot NNs bestridande inte anses visat att han har gjort detta. Ärendet ska därför avskrivas i denna del.

Det skulle kunna strida mot god fastighetsmäklarsed om en fastighetsmäklare utan båda parternas samtycke vidtog självständiga åtgärder i en tvist som uppkommit efter det att ett förmedlingsuppdrag slutförts. Enligt Fastighetsmäklarinspektionen bör en mäklare inte lämna uppgifter till en utomstående om parterna, villkoren eller liknande som har samband med en överlåtelse.

Utredningen i ärendet ger inte belägg för att NN har agerat som ombud för köparen eller säljaren i samband med förmedlingsuppdraget eller efter tillträdet. Det är emellertid ostridigt att NN på eget initiativ har tagit kontakt med en utomstående person med anledning av de oklarheter som uppkommit om beräknade kostnader för bredbandsanslutningen till den förmedlade fastigheten. Det har inte kommit fram något annat än att syftet med detta samtal i första hand varit att inhämta information och att ge parterna ett underlag vid de fortsatta diskussionerna. I en sådan situation bör en mäklare vara uppmärksam så att inte uppgifter lämnas till utomstående som kan ge anledning att ifrågasätta honom i hans roll som fastighetsmäklare. Med hänsyn till omständigheterna kan det inte anses otvetydigt fastställt att NN genom denna kontakt agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Ärendet ska därför avskrivas.

Övrigt

Vad som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2013-01-23:9

2013-01-23:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om mäklarens agerande

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Den 22 februari 2012 meddelade Fastighetsmäklarinspektionen (då Fastighetsmäklarnämnden) NN en varning i anledning av hans agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag. I en ny anmälan till inspektionen har anmälarna i det tidigare ärendet framfört kritik mot NN på grund av dennes bemötande i samband med att de framställde ett krav på ersättning.

Anmälan

Anmälarna har bland annat uppgett följande.

Efter inspektionens beslut framställde de den 8 mars 2012 ett enligt deras uppfattning ganska modest krav på ersättning mot mäklaren. Den 22 mars 2012 fick de per e-post ett svar som de uppfattar som hotfullt. NN bestred deras krav, påpekade att han hade rätt i allt, hotade med jurister och sa att de skulle få betala ersättning till honom vare sig de gick till domstol eller inte.

Handlingar

Till anmälan är fogat en utskrift av det e-postmeddelande som NN skickat till anmälarna. Meddelandet inleds med en bekräftelse av att han har tagit del av anmälarnas krav på ersättning. NN redovisar vidare den skriftliga bevisning han ansåg sig ha tillgång till i frågor som rörde reklamationen och i ett avseende hänvisar han anmälarna till bostadsrättsföreningen. Sista stycket i detta meddelande lyder.

Om ni väljer att gå vidare med era krav kommer jag att söka juridisk rådgivning via [Branschorganisationens] jurister. Jag kommer att använda min ansvarsförsäkrings försäkringsbolag och jag företräds då av AA Försäkringsaktiebolag (AA). Samtliga kostnader som detta medför kommer ni att få ersätta om ni väljer att tvista i domstol mot AA och förlorar. Jag kommer även att kräva ersättning om ni går vidare med era krav men inte går vidare till domstol.

NN har förelagts att yttra sig över anmälan och särskilt avsikten med den sista meningen i det citerade e-postmeddelandet.

Mäklaren

NN har yttrat sig och i huvudsak uppgett följande.

I kravet på ersättning som anmälarna skickade till honom den 8 mars 2012, skrev de att om han inte betalade skulle de överväga vilka åtgärder de kunde vidta. Både han och hans kontorschef tolkade detta som att gå vidare till domstol. Då var det lämpligt att han upplyste dem om att han i en tvist företräds av jurister från sitt försäkringsbolag, hur hans ansvarsförsäkring fungerar och vilka kostnader det kan medföra för den part som förlorar en sådan tvist. Den som hotar en fastighetsmäklare att gå till domstol bör vara medveten om att

2013-01-23:9

han tvingar fastighetsmäklaren att söka juridisk rådgivning samt vilka kostnader det kan medföra.

Uppgiften om att han skulle anse sig ha rätt i allt saknar grund.

Det han menade med den sista meningen var att om anmälarna startar en juridisk process men senare återkallar den skulle han kräva ersättning.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare i allt iakttä god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att en mäklare bör förhålla sig korrekt och saklig i kommunikationen med konsumenter. Vid en eventuell tvist kan det finnas anledning att informera om den ansvarsförsäkring som mäklaren har. Syftet med försäkringen är att köpare eller säljare ska få ersättning om mäklaren, uppsåtligt eller genom oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter på ett sätt som leder till skada.

Om den enskilde fastighetsmäklaren inte kan tillmötesgå ett krav bör kunden få information om mäklarens inställning och om ärendet kan föras vidare inom mäklarföretaget eller en branschorganisation. Kunden bör vidare informeras om möjligheten att få ärendet prövat på annat sätt t.ex. av Fastighetsmäklarinspektionen, Allmänna reklamationsnämnden och i allmän domstol. Informationen bör lämnas på ett objektivt sätt. Det är viktigt att mäklaren har rutiner för hantering av eventuella klagomål och krav från kunderna.

Enligt egna uppgifter har NN avsett att upplysa anmälarna om att han tänkte kräva ersättning av dem om de startade en juridisk process mot honom. En sådan allmän information kan i sig inte kritiseras. Fastighetsmäklarinspektionen anser emellertid att NNs meddelande är formulerat på ett sådant sätt att det skulle kunna tolkas som att det i första hand var ämnat att avskräcka anmälarna från att driva sina anspråk vidare. Ett sådant agerande bör anses strida mot god fastighetsmäklarsed.

Med hänsyn till den förklaring NN har lämnat i ärendet anser Fastighetsmäklarinspektionen att hans förseelse kan anses som ringa. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

Övrigt

Vad som i övrigt kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2013-01-23:10

2013-01-23:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om uppgift i marknadsföringen samt mäklarens agerande

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen (då Fastighetsmäklar-nämnden) har en spekulant på en bostadsrätt framfört kritik mot fastighetsmäklaren NN. Mäklaren har marknadsfört bostadsrätten som en femrummare, när det enligt anmälaren i själva verket rört sig om tre och ett halvt rum. Ett av rummen var fyra kvadratmeter stort och det är enligt anmälaren praxis att kalla ett jungfrurum för en halva.

NN förelades att yttra sig över anmälan och inkomma med objektsbeskrivningen. Innan yttrandet hade kommit in skickade mäklaren ett e-postmeddelande till anmälaren med en kopia till bland andra Fastighetsmäklarinspektionen. Senare samma dag mottog inspektionen en kopia av meddelandet även från anmälaren, som uppgav att hon upplevde meddelandet som obehagligt.

Hej och tack för din ”anmälan”,
Som du ser om du läser hela objektsbeskrivningen, är den baserad på bostadsrättsföreningens uppgifter. Har du några problem med detta är du välkommen att ringa mig direkt alt kontakta föreningen. Jag tål inte en anonym anmälan från någon som inte ens är bokad på visningen. Jag har arbetat med detta i snart sju år med enbart goda omdömen och nöjda kunder, så detta är i min mening förtal från din sida. Återkom gärna med din fulla kontaktinformation så återkommer jag eller min jurist till dig för vidare handläggning.

NN förelades att uppge anledningen till och syftet med meddelandet.

Mäklaren

NN har yttrat sig och i huvudsak uppgett följande.

Rum definieras enligt ”Plan- och byggtermer 1994” från Tekniska Nomenklaturcentralen som ett ”utrymme i byggnad som är beträdbart och begränsat på alla sidor av golv, väggar och tak”. Det krävs inte att ett utrymme ska bestå av ett visst antal kvadratmeter för att utgöra ett rum. Samtliga de utrymmen som på planlösningen benämns såsom ”rum” uppfyller denna definition. Samtliga rum har dessutom dörrar och fönster. De i objektsbeskrivningen omnämnda rummen är tillräckliga i sitt utförande för att ha en praktisk funktion som rum i annat användningssyfte än garderob eller liknande.

Hans mejlsvar var en personlig reaktion efter en lång arbetsdag. Han har tagit anmälan personligt då han tar detta jobb personligt och tillbringar större delen av sin vakna tid med

2013-01-23:10

detta. Att bli anmäld på en grund som denna, blev lite mycket denna sena timme. Han kommer självklart inte att anmäla någon eller göra något liknande.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Antal rum

Av 18 § fastighetsmäklarlagen framgår att en fastighetsmäklare ska tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten eller bostadsrätten (objektsbeskrivning). Beskrivningen ska bland annat innehålla uppgift om lägenhetens storlek. I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 s. 59) anges att det i skyldigheten att ange lägenhetens storlek ligger att mäklaren tydligt redovisar vad storleksmåttet avser, enligt vilka eventuella normer storleken beräknats samt varifrån uppgiften inhämtats. Med storlek avses boarea eller yta, däremot inte antalet rum.

I den aktuella objektsbeskrivningen anges att lägenheten omfattar fem rum och kök. Dessutom anges under *Beskrivning* bland annat hur rummen är fördelade, disponerade samt möjliga användningsområden för dem. Objektsbeskrivningen redogör också för boarean och innehåller en planritning.

Fastighetsmäklarinspektionen finner att NN inte har brustit i sin skyldighet att ange lägenhetens storlek i objektsbeskrivningen.

Mäklarens agerande

Det är viktigt att konsumenter bemöts sakligt och att en fastighetsmäklare lämnar relevant information till den som är missnöjd med förmedlingstjänsten. NN har skickat ett meddelande till anmälaren som en reaktion på dennes anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen. Det är oklart vad NN avsåg med meddelandet till anmälaren, men det ger inspektionen anledning att framhålla att en mäklare ska vinnlägga sig om ett korrekt och affärsmässigt uppförande gentemot konsumenter.

2013-01-23:11

2013-01-23:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om fastighetsmäklarens information om tillkommande avgift

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen (då Fastighetsmäklarnämnden) har köparen av en bostadsrätt kritiserat fastighetsmäklaren NN för att denne inte informerat om en tillkommande avgift för en balkongrenovering.

Anmälan

Anmälaren har sammanfattningsvis uppgett följande.

Den 15 mars 2012 fick han hem ett papper från bostadsrättsföreningen som informerade om avgiften för balkonginglasning och solskydd. Man kunde antingen ta ett lån eller betala in hela beloppet om 22 125 kr på en gång. Problemet var att han inte hade blivit informerad om att en extra kostnad eller hyreshöjning låg på lägenheten, trots att han frågat mäklaren NN om just det.

Det slutpris han betalade för lägenheten inkluderade en inglasad balkong och han ansåg att lägenheten var värd det slutliga priset eftersom den inglasade balkongen blir som ett extra rum. Nu har han blivit tvungen att betala för balkongen ytterligare en gång eftersom han aldrig blev informerad om denna kostnad före köpet, trots förfrågan. När han frågade mäklaren om framtida renoveringar och planerade hyreshöjningar, fick han till svar att det inte fanns något planerat.

Han har pratat med styrelsen som har sagt att de började informera om balkonginglasningen för flera år sedan och att de har informerat på ett sätt som inte borde ha undgått vare sig mäklare eller säljare.

Mäklaren

NN har yttrat sig och bland annat uppgett följande.

Han frågade föreningen i oktober 2011 om det fanns några kommande avgiftshöjningar eller renoveringar planerade, och fick endast beskedet att avgifterna höjts den 1 juli 2011. Han förstår att anmälaren reagerar då denne först den 15 mars 2012 (dvs. efter tillträdet den 31 januari 2012) fick information från styrelsen om betalningsansvaret för balkonginglasningen och solskyddet.

Han har genom e-postkorrespondens med föreningen den 9 juli 2012 fått information om att beslutet om balkongerna togs redan på stämman år 2004. Han kan i och för sig förstå att bostadsrättsföreningen vid kontakterna under år 2011, inte informerade honom om att det skulle kunna bli aktuellt med en höjning av månadsavgiften för de lägenheter där

2013-01-23:11

bostadsrättsinnehavaren inte tidigare valt att göra en engångsbetalning med anledning av beslutet 2004. Detta medför emellertid inte per automatik att han har varit oaktsam mot bakgrund av föreningens svar till honom i oktober 2011. Dessutom tillfrågades säljaren vid hans ”intag” i oktober 2011 om det var aktuellt med någon avgiftshöjning på grund av det pågående balkongarbetet. Säljaren svarade att det ”var en avgiftshöjning den 1 juli 2011 på grund av balkongen men det ska inte komma fler.” Då uppgifterna från de två oberoende källorna harmonierade med varandra, gjorde han bedömningen att han kunde vidarebefordra den informationen till spekulanterna.

Handlingar

Till anmälan är bland annat fogat en kopia av överlåtelseavtalet, objektsbeskrivningen och en årsredovisning för räkenskapsåret 2009/2010.

Det andra stycket i överlåtelseavtalets § 6 lyder.

Köparen har tagit del av föreningens senaste årsredovisning och har fått information från föreningen om planerade avgiftsändringar och kommande reparationer på fastigheten.

I objektsbeskrivningen anges bland annat följande under rubriken ”Ekonomi och renoveringar”.

-

I augusti 2010 påbörjades arbetet med att bygga ut och glasa in balkongerna, ett arbete som fortskrider löpande. Arbetet börjades på *X-gatan* och har nu hunnit till *Y-gatan* 40-42. Senaste avgiftshöjning gjordes 2011-07-01 med 5 %.

I årsredovisningen, under rubriken ”Viktiga händelser under året” anges följande.

Balkonger

Efter drygt sex års väntan på att komma igång med arbetet är det nu äntligen dags att börja balkongrenoveringen. Arbetet kommer att starta i augusti 2010 på *X-gatan* 17-21. För att undvika kollision med *P-bolagets* stamrenovering kommer alla balkonger på *X-gatan* att göras först. Arbetet fortsätter sedan på *Y-gatan*. Mer information kommer när det börjar bli aktuellt för respektive hus.

Kostnaden för att glasa in balkongerna kommer att läggas som en separat del vid sidan av ordinarie avgift. Detta innebär att den undantas från eventuella framtida höjningar av avgiften och att de medlemmar som inte har balkong undantas från denna avgift. Kostnaden för renoveringsdelen i balkongprojektet beräknar styrelsen att det finns täckning för inom ramen för nuvarande avgift.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta tillvara både säljarens och köparens intresse.

Enligt 16 § samma lag ska fastighetsmäklaren, i den utsträckning god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska bland annat verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för en köpare. Om mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, ska mäklaren särskilt upplysa denna om detta. Detta innebär att mäklaren ska vidarebefordra uppgifter som han har fått av den ena kontrahenten eller från annat håll. Såväl årsavgiften som andra avgifter får anses vara en

2013-01-23:11

synnerligen viktig faktor vid köp av en bostadsrätt och alltså av sådan art att information om dessa ska vidarebefordras till köparen.

I ärendet har NN uppgett att han frågat såväl säljaren som bostadsrättsföreningen om det fanns några planerade avgiftshöjningar eller renoveringar och att han vidarebefordrat de svar han fått till spekulanterna. Hur balkongrenoveringarna planerades och hur de skulle finansieras var något som framgick av bland annat årsredovisningen. Efter en samlad bedömning av vad som har kommit fram i ärendet finner Fastighetsmäklarinspektionen att det inte är visat att NN har underlåtit att särskilt upplysa köparen om balkongrenoveringen eller att vidarebefordra den information han hade tillgång till om kostnaderna och dess påverkan på avgiften. Ärendet ska därför avskrivas.

2013-01-23:12

2013-01-23:12

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anteckningar i journal.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN erinran.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen beslutade den 2 december 2011 att göra en tematisk granskning med anledning av att en ny fastighetsmäklarlag trätt i kraft den 1 juli 2011. Syftet var att undersöka hur mäklare hanterar kravet på att föra anteckningar över förmedlingsuppdraget s.k. journaler och förteckningar över anbud, lämnar information om köparens ansvar för att undersöka objektet och om sidotjänster inklusive ersättning samt uppfyller kraven på vissa uppgifter i objektsbeskrivningen. Undersökningen omfattade 24 mäklare från tolv mäklarföretag. För varje mäklare har två förmedlingsuppdrag ingångna efter lagens ikraftträdande begärts in och granskats.

NN har förelagts att inkomma med journaler, information om undersökningsplikten och sidotjänster, anbudsförteckningar och objektsbeskrivningar avseende följande uppdrag.

A. Ett uppdragsavtal den 9 januari 2012 gällande förmedling av en fastighet.

B. Ett uppdragsavtal den 5 september 2011 gällande förmedling av en bostadsrätt.

Utredningen

Vid tiden för Fastighetsmäklarinspektionens första föreläggande var förmedlingen av fastigheten (A) inte slutförd. Med anledning av detta begränsas utredningen till att gälla förmedlingen av bostadsrätten.

Journalen

I förmedlingsuppdraget avseende bostadsrätten är anteckningarna om att NN kontrollerat förfoganderätten och om bostadsrätten är pantsatt odaterade (17 § första stycket fastighetsmäklarlagen samt prop. 2010/11:15 s. 61). Det finns inte heller någon anteckning om följande åtgärder:

1. Tillhandahållit tilltänkta köpare en objektsbeskrivning (18 § första stycket fastighetsmäklarlagen).
2. Uppdragsavtalets upphörande (prop. 2010/11:15 s. 61).
3. Upplyst tilltänkta köpare om hur säljaren har avsett att genomföra försäljningen (16 § första stycket fastighetsmäklarlagen).
4. Skriftligen upplyst köparen om det ansvar som denna har för att undersöka objektet (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
5. Verkat för att köparen före köpet undersöker eller låter undersöka objektet (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).

2013-01-23:12

6. Verkat för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter som kan antas vara av betydelse för en köpare (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
7. Tillhandahållit tilltänkta köpare av bostadsrätten årsredovisningen eller den ekonomiska planen (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).
8. Tillhandahållit tilltänkta köpare av bostadsrätten föreningens stadgar (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).
9. Erbjudit tilltänkta köpare en skriftlig beräkning av boendekostnaderna (18 § fjärde stycket fastighetsmäklarlagen).
10. Upprättat och gått igenom köpehandlingarna med säljaren respektive köparen och kommit överens med parterna om hur kontraktsskrivningen ska genomföras (8 och 21 §§ fastighetsmäklarlagen).
11. Överlåtelseavtalet underskrivet av parterna (följer av god fastighetsmäklarsed).
12. Upprättat likvidavräkning (8 och 21 §§ fastighetsmäklarlagen).

Mäklaren

NN har i sitt yttrande huvudsakligen anfört följande.

Kontrollen av om bostadsrätten var pantsatt gjorde han den 6 september 2011. En anteckning om när uppdragsavtalet upphörde tyckte han kändes onödig eftersom bostadsrätten ju såldes. Att en likvidavräkning upprättades missade han att anteckna i checklistan. Det saknades en punkt i checklistan för en anteckning om att köparen erbjudits en skriftlig beräkning av boendekostnaderna, men det finns ett avstående från detta. Saknas det en anteckning om en åtgärd så är den huvudsakliga anledningen till detta att det saknas en punkt i checklistan från Bolaget F att fylla i.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning i detta ärende är begränsad till hur uppdraget har dokumenterats i form av journalanteckningar. Om och när NN har utfört de åtgärder som inte har antecknats har därför inte varit föremål för utredning och bedömning.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts.

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

NN har i journalen över förmedlingsuppdraget av bostadsrätten inte antecknat när uppdragsavtalet upphörde. Han har inte heller daterat anteckningarna om när han kontrollerade förfoganderätten och pantsättningen av bostadsrätten. Bristerna avser förhållanden som uttryckligen nämns i förarbetena.

2013-01-23:12

I journalen saknas även anteckning om tillhandahållandet av objektsbeskrivningen, årsredovisningen och stadgarna. Det saknas också anteckningar om att tilltänkta köpare upplysts om hur säljaren avser att genomföra försäljningen, att köparen skriftligen upplysts om det ansvar som denna har för att undersöka objektet, att han verkat för att köparen före köpet undersöker eller låter undersöka objektet, att han verkat för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter som kan antas vara av betydelse för en köpare, att boendekostnadskalkyl erbjudits och att köpehandlingar upprättats och gått igenom med parterna samt överenskommit om hur kontraktsskrivningen ska genomföras. I journalen finns inte heller någon anteckning om överlåtelseavtalets undertecknande samt uppgift om att en likvidavräkning upprättats. Åtgärderna, som beskrivits under rubriken "Utredningen", är förpliktelser som följer av fastighetsmäklarlagen. Bristerna är inte av sådan karaktär att de kan bedömas som ringa, men heller inte av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Förseelserna motiverar därför en erinran.

Påföljd

NN ska meddelas en erinran för brister i skyldigheten att föra journalanteckningar i det granskade förmedlingsuppdraget.

2013-01-23:13

2013-01-23:13

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

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I anledning av att Fastighetsmäklarinspektionen har tagit del av Allmänna reklamationsnämndens (ARN) beslut av den 27 juni 2012 beslutade inspektionen den 10 oktober 2012 att initiera ett tillsynsärende avseende NN. I ärendet som behandlades i Allmänna reklamationsnämnden har köparen av en bostadsrätt riktat kritik mot NN och gjort gällande att mäklaren undanhållit viktig information, vilket fått till följd att ett för högt pris betalades för bostadsrätten.

ARN har i sitt beslut rekommenderat NN att betala 50 000 kr till köparen. Enligt ARNs uppfattning *"är en uppgift om att det finns en värmepumpcentral direkt under lägenheten som ska säljas typiskt sett sådan information som kan påverka en köpars vilja att förvärva objektet och att en sådan uppgift omfattas av upplysningsplikten i 16 § fastighetsmäklarlagen. Att säljarna uppgett att de inte störts av värmepumpcentralen är inte ett godtagbart skäl för att inte vidarebefordra informationen till presumtiva köpare. Nämnden anser att NN, genom att inte upplysa [köparen] om värmepumpcentralen, har åsidosatt god fastighetsmäklarsed och att han bör ersätta [köparen] för den skada som till följd av detta drabbat honom."*

Mäklaren

NN har inkommit med ett yttrande till Fastighetsmäklarinspektionen och har i huvudsak anfört följande.

Ärendet har prövats i Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) som fattade beslut den 24 augusti 2011. FRN friade honom på alla punkter. ARN beslutade att han skulle betala 50 000 kr till köparna. Motivering till beloppet om 50 000 kr saknas. Den 9 juli 2012 begärde han omprövning av ARN:s beslut.

Han kommer inte ihåg om säljarna talat om värmepumpen, men eftersom de sagt att de nämnt den accepterar han att de kan ha gjort detta. På denna osäkerhet har köparna byggt upp hela sin historia. Säljarna har uppgett att de nämnt värmepumpen i förbigående utan att det var meningen att den skulle tas med i objektsbeskrivningen eller på annat sätt. Säljarna har aldrig störts av värmepumpen. Säljarna har inte visat honom var värmepumpen är placerad och hur man tar sig till den. Nyckel till utrymmet hade varken säljarna eller han. Av detta skäl berättade han inget om värmepumpen. Ingen av de tidigare ägarna av lägenheten har haft synpunkter på värmepumpen enligt föreningens ordförande.

Köparna har inte med ett enda ord sagt något om hörselproblem eller att de skulle komma att störas av ljud. Det har angetts olika uppgifter om vem av köparna som störs av buller eller har

2013-01-23:13

tinnitus. Köparna har också i en skrivelse till ARN uppgett att det är barnens hälsa som de är oroliga för. Något intyg som påvisar hörselproblemen har inte lämnats in till ARN. Fastighetsmäklarinspektionen har varit i kontakt med ARN och fått besked om att ARN den 10 december 2012 lämnade yrkandet om omprövning utan bifall.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av NNs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska 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.

Fastighetsmäklaren har en allmän upplysningsskyldighet som innebär att mäklaren måste informera köpare eller säljare om vad han själv vet som är av betydelse i det aktuella fallet och som kan antas få betydelse i ett kommande avtalsförhållande mellan parterna. Om mäklaren har tillgång till sådan information bör han – oavsett på vilket sätt den kommit till hans kännedom – vidarebefordra den till parten. Information om buller eller andra störningar får normalt anses utgöra sådana uppgifter som mäklaren ska vidarebefordra till spekulanter och köpare i samband med ett förmedlingsuppdrag.

NN har i sitt yttrande till Fastighetsmäklarinspektionen gjort gällande att han inte hade någon kännedom om värmepumpens placering och att han inte haft tillgång till utrymmet under den aktuella lägenheten.

NN har accepterat säljarnas uppgift om att de kan ha nämnt värmepumpen i förbigående. Mot hans bestridande är det inte utrett att denna allmänna information var av sådan karaktär att den generellt kunde antas ha varit av betydelse för en köpare. Det har inte gjorts gällande att NN på något annat sätt, t.ex. genom egna iakttagelser eller genom uppgifter från annan, skulle ha uppmärksamats på förhållandet att värmepumpen kunde innebära en störning för boende i lägenheten. Det har inte heller kommit fram att köparna skulle framfört att de hade särskilda krav eller önskemål som en förutsättning för sitt förvärv i det avseende som nu är aktuellt. Fastighetsmäklarinspektionen anser därför att det inte finns grund för att meddela NN någon disciplinär påföljd. Ärendet ska därför avskrivas.

2013-01-23:14

2013-01-23:14

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens agerande vid uppsägning av ett uppdragsavtal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en uppdragsgivare, i egenskap av god man åt sin far, riktat kritik mot NN. Kritiken går ut på att NN inte överlämnat någon spekulantlista eller kontaktuppgifter till anmälaren i samband med att hon slutade vid det mäklarkontor där hon tidigare varit verksam.

Anmälan

Anmälaren har bland annat anfört följande. NN, som då var verksam vid Mäklarföretaget G, fick uppdraget att förmedla faderns lägenhet som var belägen i X-stad. Fadern bodde på ett demensboende i Y-stad. NN uppgav att det inkommit dels ett bud på 700 000 kr, dels ett bud på 800 000 kr. Hon ansåg att 700 000 kr var för lågt men fann det högre budet intressant. Hon gav därför mäklaren i uppdrag att kontakta denna budgivare. NN har emellertid uppgett att hon trots flera försök inte lyckades komma i kontakt med budgivaren. NN upplyste vidare om att hon skulle sluta vid det aktuella mäklarkontoret och därför ville lägga försäljningen ”på is”. Hon anser att NN haft en skyldighet att slutföra budgivningen med den aktuella budgivaren, vilket dock inte blev fallet. NN slutade vid Mäklarföretaget G. Med anledning av detta kontaktade hon i egenskap av uppdragsgivare övrig personal vid Mäklarföretaget G. De överlämnade emellertid inte någon budgivningslista eller kontaktuppgifter till budgivare. Det visar sig att det inte fanns någon spekulantlista. När hon på nytt begärde ut kontaktuppgifterna till spekulanten fick hon dock slutligen ett namn som visade sig var felaktigt.

Hon gav nu en annan mäklare, som är verksam vid Mäklarföretaget H i Y-stad, i uppdrag att förmedla lägenheten. Denna mäklare hade inte några svårigheter att få kontakt med den budgivare som tidigare lagt budet på 800 000 kr. Marknaden har nu sjunkit och samma budgivare la nu ett bud på 700 000 kr, vilket blev försäljningspriset. Det visade sig att NN hade startat Mäklarföretaget Hs Mäklarbyrå i X-stad när hon med en dags varsel lämnade Mäklarföretaget G. Någon mäklare vid Mäklarföretaget H i Y-stad kunde då först inte ta uppdraget eftersom bostadsrätten låg i X-stad, vilket var NNs geografiska område. Det slutade emellertid med att mäklaren vid Y-stadkontoret fick uppdraget.

Mäklaren

Mäklaren har bland annat anfört följande. Hon tecknade ett förmedlingsuppdrag med anmälaren under hösten 2010. Anmälaren var bestämd avseende priset och ville inte sälja under 930 000 kr, som var det utannonserade priset. Eftersom månadsavgiften var låg sa anmälaren att hon kunde vänta med försäljningen. Endast ett bud på 800 000 kr inkom. Anmälaren önskade att budgivaren skulle informeras om att 850 000 kr var det lägsta pris som säljaren skulle acceptera. Det var emellertid svårt att få tag i budgivaren och framföra detta så kallade ”motbud” från anmälaren. Trots idoga försök kunde budet endast framföras till

2013-01-23:14

spekulanten per telefon genom ett meddelande till dennes mobilsva. Det svar som inkom var i form av ett så kallat "talat" sms som var så otydligt att det inte gick att urskilja vad som sades.

Vid månadsskiftet maj/juni 2011 beslutade anmälaen att göra ett uppehåll i försäljningen. Anmälaen framställde inte några krav på att försäljningen skulle avslutas utan att det kunde vänta tills efter sommaren, varför annonseringen på Internet upphörde. Hon informerade anmälaen om att hon skulle sluta vid Mäklarföretaget G. Hon uppfattade det inte som en uppsägning, utan att anmälaen ville överföra uppdraget på en av hennes kollegor på Mäklarföretaget G. Av denna anledning fann hon inte heller någon anledning att lämna någon spekulantlista till anmälaen. Eftersom hon var av uppfattningen att förmedlingsuppdraget skulle flyttas över till någon av hennes före detta kollegor på Mäklarföretaget G lämnade hon kvar allt material hos dem.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av NNs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt tillgodose säljarens och köparens intresse.

Ett förmedlingsuppdrag är ett personligt uppdrag och gäller inte med automatik någon annan mäklare vid ett mäklarkontor. Fastighetsmäklarinspektionen finner att NN har åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att inte till anmälaen skriftligen meddela att hennes uppdrag upphörde när hon lämnade Mäklarföretaget G. Det har fått till följd att NN inte heller har överlämnat en spekulantlista till anmälaen trots att hon själv uppgett att det funnits en spekulant. Om NN avsett att kräva ersättning, för den händelse fastigheten såldes till någon köpare som hon anser sig ha anvisat, borde hon tydligt klargjort vilka konsekvenser en uppsägning skulle komma att medföra för uppdragsgivaren. NN har inte i dessa hänseenden agerat på ett omsorgsfullt sätt i samband med det aktuella uppdraget. Förseelsen är inte att betrakta som ringa och motiverar varning. (Jämför Fastighetsmäklarinspektionens beslut den 21 maj 2008 i ärendet med dnr 4-1906-06 och Förvaltningsrättens i Stockholm dom den 16 mars 2009 i mål nr 13931-08 samt Fastighetsmäklarinspektionens beslut den 17 december 2008 i ärendet med dnr 4-2122-08).

2013-01-23:15

2013-01-23:15

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om felaktiga uppgifter i en karta som presenterats i samband med en förmedling

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN varning.

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet beträffande MM.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarinspektionen har köparna av en jordbruksfastighet riktat kritik mot fastighetsmäklarna NN och MM. Kritiken består i att en karta som presenterats i samband med förmedlingen av fastigheten utvisat en felaktig areal till nackdel för köparna.

Av förmedlingsuppdraget framgår att NN varit den ansvarige mäklaren och att uppdragsgivaren godkänt att förmedlingsuppdraget i vissa delar kunde komma att utföras av MM.

Anmälan

När de granskade fastigheten för att bedöma vad de kunde bjuda på fastigheten så utgick de ifrån de två kartor som bilagts objektsbeskrivningen. Eftersom det fanns en karta som angavs vara från Lantmäteriet ansåg de att den borde vara korrekt. Detta visade sig dock inte vara fallet eftersom MM för hand hade ritat dit en gränsmarkering med ett för tjockt draget streck och då gjort fel. Deras mätning av den del som är felaktig visar att det handlar om cirka 6 210 kvm åkermark av den typ som är väl lämpad för odling av potatis, morötter m.m. vilket gör att den värderas högre än annan åkermark. Deras värdering för sådan mark är 120 000 kr per hektar. Detta ger ett värde om 74 520 kr på den del som varit felaktigt angiven. När de kontaktade MM sa han att han gjort bort sig när han skulle förstärka det yttre gränsstrecket på kartan från Lantmäteriet. Han gjorde detta för att få in hela fastigheten på en ”A4 sida” och det blev då svårt att se var gränsen gick. MM har för dem uppgett att han gjort fel och att han ska kompensera dem för det inträffade, men i ett senare skede tagit tillbaka detta löfte. Det har hela tiden varit MM som de haft kontakt med.

Mäklaren

NN har anfört bland annat följande. Uppdragsavtalet tecknades mellan honom och säljarna och han hade för avsikt att fullgöra det. Det så kallade intaget utfördes av honom. Han och MM upprättade tillsammans annonsen och objektsbeskrivningen. De gränsmarkeringar som förstärktes på de aktuella kartorna fylldes visserligen i av MM men granskades i efterhand av honom. Eftersom han och MM arbetar tätt ihop fann man det lämpligt att ange MM som kontaktperson avseende förmedlingsuppdraget. Han har emellertid hela tiden varit den som ansvarat för uppdraget.

NN har även uppgett följande. För att förtydliga för spekulanterna var fastighetens gränser fanns fylldes tomtgränsen i på två av kartorna. De kartor som fick marginellt felaktiga gränser är de två kartor som är benämnda ”fastighetskartor”, och dessa var tänkta att ge en översikt över fastigheten. Den karta som är benämnd ”skogskarta” är emellertid korrekt. Även om det låter graverande att fastighetsgränserna är felaktigt angivna får man inte glömma bort att den areal som felaktigt förefaller tillhöra fastigheten endast är 0,6 hektar och den totala arean uppgår till 112 hektar. Det rör sig således om en skillnad på cirka 0,5 procent. Felaktigheten avseende tomtgränsen är således marginell. Med hänsyn till det och att objektet är av en sådan art att andra faktorer, såsom produktiv skogsmark och virkesvolym, är väsentligt mycket viktigare vid ett eventuellt förvärv, måste förseelsen anses vara ringa varför varning kan underlåtas. Det kan även nämnas att det rör sig om en kommersiell fastighet som överlåtits till en näringsidkare.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av NNs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt tillgodosäja säljarens och köparens intresse.

Ansvarig mäklare

Fastighetsmäklarinspektionen finner att NN i enlighet med hans egna uppgifter varit den för uppdraget ansvarige fastighetsmäklaren. Detta medför att han har att ansvara även för MMs agerande beträffande den felaktiga markeringen på kartan.

Markeringen på kartan

En köpare av en skogs- och jordbruksfastighet bör kunna utgå ifrån att de kartor som presenteras av en mäklare är korrekta. Om mäklaren gör en komplettering av en karta bör den inte utan reservationer bifogas en objektsbeskrivning. Fastighetsmäklarinspektionen finner därför att NN agerat i strid mot god mäklarsed när han medverkat till att en karta med felaktiga uppgifter fogats till objektsbeskrivningen. Förseelsen är inte att betrakta som ringa. NN ska därför tilldelas en varning.

2013-01-23:16

2013-01-23:16

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om ersättning till mäklare

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

En uppdragsgivare har i en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen riktat kritik mot NN med påståenden om att mäklaren har krävt ersättning i strid med vad som avtalats.

Anmälan

Anmälararen har uppgett i huvudsak följande. NN fick i uppdrag att förmedla hans fastighet men han sa sedan upp uppdraget. I uppdragsavtalet fanns en klausul om kostnadsersättning om 5 000 kr. Ingen kostnad utöver denna skulle utgå om något köp inte kom till stånd. Det kom emellertid en ytterligare faktura på 8 020 kr. Den fakturan gällde rådgivning om ett bostadsrättsköp genom en annan mäklare, samtidigt som NN förmedlade hans fastighet. Att NN skulle ta betalt för detta hade inte diskuterats. Han trodde i stället att det ingick när NN var hans anlitade mäklare.

Mäklaren

NN har uppgett i huvudsak följande. Anmälararen ville i början av och under våren 2011 att han skulle bedöma ett antal objekt. Han analyserade därför årsberättelser och andra relevanta fakta avseende objekten. Han fick också i uppdrag att utföra en bodelning och söka lagfart. När anmälararen hittat en bostadsrätt skulle dennes fastighet säljas. I början av juni 2011 hittade anmälararen en lämplig bostadsrätt. Han bedömde bostadsrätten och kontaktade anmälararens bank och den handläggande mäklaren. Fakturan på 8 020 kr avser dessa arbetsuppgifter, som utfördes flera månader före uppdragsavtalet avseende anmälararens fastighet. Det kändes inte korrekt att fakturera före eller under förmedlingen av anmälararens fastighet. Tanken var att efter försäljningen reglera helheten. När uppdraget sagts upp bevakade han vem köparen skulle bli för att utreda provisionsfrågan. Anmälararen har varit medveten om att han har utfört arbete för dennes räkning och gjort utlägg som senare skulle regleras.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av NNs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Fastighetsmäklarinspektionen finner det inte visat att NN framställt ersättningskrav i strid med vad som avtalats eller vad han har upplyst om. Något annat har inte kommit fram som ger anledning till åtgärder från Fastighetsmäklarinspektionens sida. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning. Inspektionen vill emellertid i sammanhanget understryka vikten av att en fastighetsmäklare tydligt upplyser konsumenterna om kostnaderna för

2013-01-23:16

mäklartjänsterna, även när det gäller mäklartjänster som inte grundar sig på ett skriftligt uppdragsavtal om fastighetsförmedling.

2013-01-23:17

2013-01-23:17

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om felaktig upplysning

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN erinran.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har köparen av en bostadsrätt riktat kritik mot NN för att det i annonsen angetts ett felaktigt läge på uteplatsen.

Anmälan

Anmälaren har uppgett i huvudsak följande. I annonsen angavs att lägenheten hade sydvästläge. Inga undersökningar var möjliga då lägenheten var under byggnation. Efter tillträdesdagen upptäckte hon att uteplatsen hade nordostläge.

Mäklaren

NN har i två yttranden och i ett telefonsamtal uppgett sammanfattningsvis följande. Hon har fått den information som hon tillhandahållit anmälaren från säljaren. Säljaren har även hänvisat henne till husproducentens hemsida, där det fanns information om lägenheten.

Hon har skrivit objektsbeskrivningen, där det står att uteplatsen har sydvästläge. Objektsbeskrivningen skrevs utifrån husproducentens information på internet. I den informationen stod det inte att uteplatsen hade ett sydvästläge. Uppgiften är en felskrivning av henne. Objektsbeskrivningen skickades till säljaren för godkännande och hon fick tillbaka en korrigerad text där det fortfarande stod sydvästläge.

Hon och anmälaren har gått igenom handlingar om huset, däribland en ritning där lägenheten är markerad. Av den ritningen framgår det att uteplatsen har nordostläge. Anmälaren frågade också om uteplatsen var solig och hon svarade att den inte var det. Hon sa till anmälaren att husen i området byggdes nära varandra och att solen inte letar sig ner till uteplatserna.

Hon har inte hindrat anmälaren från att fullgöra sin undersökningsplikt. Lägenheten var inte färdigbyggd. Därför kunde någon visning inte genomföras. Lägenheten blev färdig några dagar före tillträdet. Säljarens tanke hade varit att efter sina studier flytta till X-stad, men hon fick arbete på en annan ort och sålde därför bostadsrätten.

Övriga handlingar

NN har gett in bland annat en kopia av bostadsrättens objektsbeskrivning. En handling med samma innehåll men med titeln "Fakta" har fogats till anmälan.

På tre ställen i objektsbeskrivningen respektive faktabladet står det att uteplatsen har sydvästläge. Först står det i rubriken: "Optimalt planerad 2:a om 44 kvm med uteplats i SV-läge i en fastighet som just nu produceras!" Sedan följer i löptexten under rubriken

2013-01-23:17

formuleringen ”uteplats från vardagsrummet i SV-läge”. Slutligen anges ”läge sydväst” i avsnittet om uteplats/upplåten mark.

NN har också gett in kopior av de ritningar som hon och anmälararen har gått igenom. På en av ritningarna har lägenhetens position märkts ut bredvid ett kardinalstreck. Ritningen visar att uteplatsen ligger åt nordost.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Fastighetsmäklaren ska enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

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

Det är utrett att lägenhetens uteplats har ett nordostläge. Trots det har NN lämnat upplysningen att uteplatsen har ett sydvästläge på tre ställen i objektsbeskrivningen. Bland annat framhålls sydvästläget i en rubrik.

NN har inte kunnat förklara varifrån hon har fått uppgiften om sydvästläge. Uppgiften har inte gått att återfinna i några andra inkomna handlingar som NN har haft tillgång till under förmedlingsuppdraget. Genom att lämna felaktiga upplysningar om uteplatsens läge på det sätt som skett har NN handlat i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta ska hon erinras. Att hon har berättat om solförhållandena för köparen och visat en ritning där uteplatsens korrekta läge kan utläsas förändrar inte bedömningen, eftersom åtgärderna inte har varit en tillräckligt tydlig rättelse av den felaktiga upplysningen.

Något annat har inte kommit fram som ger anledning till ytterligare åtgärder.

2013-02-20:1

2013-02-20:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens tecknande av ett hyresavtal i samband med ett uppdrag

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN varning.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik riktats mot NN. Kritiken kommer från en företrädare för en bostadsrättsförening som önskar förvärva två fastigheter i syfte att ombilda dessa från hyresrätt till bostadsrätt i enlighet med lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (ombildningslagen). Föreningen företräds av en konsult som bistår föreningen i samband med ombildningen. NN har haft förmedlingsuppdraget från säljaren och lyckats förmedla fastigheterna till en köpare. Föreningen har därefter erbjudits möjlighet att köpa fastigheterna genom ett så kallat hembud.

Anmälan

NN har agerat som mäklare vid försäljningen av två fastigheter. Bostadsrättsföreningen har enligt ombildningslagen hembjudits fastigheterna. NN har med hjälp av fullmakter, under pågående mäklaruppdrag, på kort tid ändrat hyresgäster i minst fyra av lägenheterna i en av fastigheterna. Han har vid ett flertal fall försökt att påverka en hyresgäst att via fullmakt rösta emot föreningens allmänna vilja att förvärva fastigheterna. Detta har skett i syfte att försvåra för föreningen att uppfylla kravet för giltighet enligt bostadsrättslagen (1991:614). NN har försökt att påverka den bank som föreningen samarbetar med i syfte att ta avstånd från föreningens finansiering. NN har dessutom till Boverket framfört att intyget beträffande föreningens ekonomiska plan varit felaktigt. NN har till ordföranden vid föreningens ”köpstämman” hävdade att röstlängden varit manipulerad. Allt detta har skett i syfte att sprida oro och förvirring bland de inblandade och att omöjliggöra föreningens köp.

Anmälaren har även inkommit med en kopia av ett hyreskontrakt daterat den 26 september 2011. Av avtalet framgår att NN tecknat ett hyresavtal mellan sig och säljaren av de två fastigheterna. Hyreskontraktet har även godkänts av köparen till fastigheterna. Av hyreskontraktet framgår bland annat följande.

1. Hyra erläggs från första oktober 2011.
2. Hyresgästen behöver ej bebo eller vara skriven på lägenhetens adress för att detta kontrakt skall vara giltigt.
3. Hyresgästen äger fritt och utan hyresvärdens tillstånd hyra ut lägenheten i andra hand.
4. Hyresgästen äger fritt överlåta detta kontrakt till annan part på oförändrade villkor.

Mäklaren

Han är registrerad fastighetsmäklare sedan 1984 och har arbetat med försäljning av hyres-, kontors- och industrifastigheter sedan 1988. Under våren 2011 fick han i uppdrag att förmedla de båda fastigheterna och lyckades sedermera hitta en köpare. Avtalet var emellertid beroende av om den bostadsrättsförening, som registrerat en intresseanmälan, valde att fullfölja sina

2013-02-20:1

planer. Köpeavtalet upprättades och föreningen hembjöd att förvärva fastigheterna. Under den tid som gått sedan fastigheterna hembjudits föreningen har han bistått säljaren, som är bosatt utomlands, och köparen med löpande förvaltningsärenden såsom uthyrning av lägenheter och kontroll av hembudsprocessen.

Som mäklare ska han tillgodose både köpare och säljare som initialt i detta fall var den ursprungliga säljaren och köparen. Bostadsrättsföreningen var en framtida möjlig part varför han ansåg sig skyldig att granska förutsättningarna även för föreningens medlemmar. Han påpekade för såväl föreningen, deras konsult och Boverket att den ekonomiska planen var vilseledande eftersom den gav en alltför gynnsam bild av föreningens ekonomi. Det fanns ett stort underhållsbehov på fastigheterna som skulle åtgärdas inom två år. Han anser att det fanns en överdriven glädjeyra hos föreningens styrelse och att ombildningskonsulten hade en stark pådrivande funktion.

Han anmodades av såväl säljaren som köparen att teckna sig för ett hyresavtal i en av de aktuella fastigheterna. Båda parter ville att den aktuella lägenheten hyrdes ut så att hyresintäkter kom in och att den hyresgäst som tillsattes var pålitlig. Han har inte bett om att få teckna ett hyresavtal. Som hyresgäst i en fastighet har man rätt och delvis plikt att undersöka förhållandena i fastigheten. Han har således ansökt om medlemskap i den aktuella bostadsrättsföreningen. Denna ansökan samt ett antal andra ansökningar om medlemskap från innehavare av hyresavtal har dock stadgevidrigt lämnats obehandlade av styrelsen för bostadsrättsföreningen.

Övrigt

I ett mejl från NN till ombildningskonsulten den 11 oktober 2011 anges följande. *Det händer saker och det senast att notera är enligt nedan. Ett antal kontrakt i rubricerade fastighet har ändrats. Jag är kontaktperson i dessa ärenden varför ni är välkomna att ställa frågor till mig. För att underlätta delar av förvaltningen så har NN givit mig en fullmakt att företräda henne vid kontraktsförändringar...*

I ett mejl från NN till en kollega till ombildningskonsulten den 23 november 2011 framgår bland annat följande. *Jag tillskriver dig när Din kollega NN enbart hänvisar till styrelsen samt konstaterar att styrelsen har tid på sig att fram till onsdagen den 30 november och således inte ger något svar. ... Vi sålde fastigheterna ovan till NN och hembud skedde per 21 juni. ...Alltsedan dess har bostadsrättsföreningen med hjälp av NN arbetat för att anta hembudet. Priset på fastigheten är högt, vilket gör att föreningen får svårt att anta hembudet.*

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av NNs agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt tillgodose säljarens och köparens intresse.

Tecknande av hyreskontrakt

Av utredningen framgår att NN tecknat ett hyreskontrakt för en lägenhet i en av de fastigheter som han haft i uppdrag att förmedla. Han uppger att så blivit fallet på grund av önskemål från såväl den ursprungliga köparen som säljaren. Fastighetsmäklarinspektionen finner att det står

2013-02-20:1

i strid med god fastighetsmäklarsed att ingå ett sådant avtal i samband med ett förmedlingsuppdrag. En av utgångspunkterna för hur en mäklare ska agera är att vara en opartisk mellanman, vilket svårligen kan uppfyllas när NN tecknat det aktuella hyresavtalet. Detta är varningsgrundande.

Avsaknad av opartiskhet i samband med att föreningen blev köparspekulant

Efter det att NNs förmedling mellan den ursprunglige säljaren och köparen genomförts har han agerat såsom företrädare för dessa båda i syfte att medverka till att föreningen inte skulle få köpa fastigheterna. I detta skede har han emellertid haft en ny köparspekulant att förhålla sig till, dvs. bostadsrättsföreningen. Fastighetsmäklarinspektion finner att NN i allt väsentligt har agerat till förmån för den ursprunglige köparen i samband med att föreningen önskade köpa fastigheten. Detta medför att hans opartiskhet kan sättas ifråga. Förseelsen motiverar i sig en varning.

Agerande som ombud

I 15 § fastighetsmäklarlagen finns ett förbud mot att företräda köparen eller säljaren som ombud. Mäklaren får dock åta sig begränsade åtgärder i den mån god fastighetsmäklarsed medger detta.

Fastighetsmäklarinspektion finner att de befogenheter som NN fått genom fullmakten, bland annat att medverka till uthyrning i fastigheter i samband med en ombildning, inte är ett sådant begränsat uppdrag som avses i den angivna bestämmelsen. Agerandet står därför i strid med en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Även denna förseelse motiverar en varning.

Påföljd

NN har ingått ett hyresavtal i en fastighet som han haft i uppdrag att förmedla, agerat allför ensidigt till nackdel för bostadsrättsföreningen när den önskade köpa fastigheten och uppträtt som ombud i strid mot en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen. Han ska därför meddelas varning.

2013-02-20:2

2013-02-20:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om avsaknad av skriftligt uppdragsavtal och bekräftelse av uppsägning av uppdragsavtalet

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har säljaren av en bostadsrätt riktat kritik mot fastighetsmäklaren NN. Anmälaren har bland annat gjort gällande att NN inte har varit tillgänglig för honom eller potentiella köpare, att ett skriftligt uppdragsavtal inte upprättats för förmedlingen av bostadsrätten och att hon ignorerat hans uppsägning av uppdragsavtalet.

Mäklaren

NN har inkommit med yttranden i ärendet. Hon har i huvudsak anfört följande. Hon fick ett uppdrag att förmedla en lägenhet. Hon kom överens med säljaren om att utannonsera lägenheten till ett acceptpris om 3 650 000 kr. Säljaren skulle senare besöka mäklarkontoret för att lämna henne ett skriftligt material om lägenheten inför försäljningens start. Den 21 november 2011 meddelade säljarens dotter att fadern var bortrest. Två dagar senare fick hon ett e-postmeddelande från säljarens dotter med hans personuppgifter, vilka behövdes för upprättandet av uppdragsavtalet. Eftersom säljaren var bortrest väntade hon med att skriva ut uppdragsavtalet. Den 2 december 2011 råkade NN ut för en olycka. Hon bröt foten och blev sjukskriven en längre tid med perioder av sjukhusvistelse. Detta berättade hon för säljaren så att han skulle förstå att det kunde ta lite tid innan hon svarade på hans e-postmeddelanden. På grund av sin skada och den svåra tid som därefter följde, glömde hon bort att skicka uppdragsavtalet till säljaren. Hon visade lägenheten ett flertal gånger i december 2011 och i januari 2012, dessvärre utan resultat. Då hon föreslog en ytterligare visning i januari 2012 fick hon besked att avvakta då säljarens dotter och hennes man, som hyrde lägenheten, ville ha tid på sig att flytta ut. Den 16 februari 2012 fick hon ett e-postmeddelande från säljaren (med säljarens uppsägning; FMI:s anmärkning). På grund av sin sjukskrivning dröjde hon med att besvara detta. Den 23 februari 2012 kontaktade säljarens dotter henne. Hon uppmanade NN att ta bort lägenhets- annonsen från Internet och att återlämna lägenhetsnycklarna. NN bekräftade då muntligen uppsägningen av förmedlings- uppdraget till säljarens dotter. Då NN satt upptagen i ett möte och inte befann sig på kontoret, hade hon inte möjlighet att omedelbart ta bort lägenhetsannonsen från Internet. Senare samma kväll togs annonsen bort från Internet och påföljande dag hämtade hon alla stylingprodukter och återlämnade lägenhetsnyckeln till säljaren.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Uppdragsavtalet

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Bestämmelsen är tvingande i konsumentförhållanden. Med skriftlighetskravet uppnås bl.a. att

2013-02-20:2

uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren klargör att ett avtal verkligen har träffats samt uppdragsavtalets närmare innehåll.

En fastighetsmäklare ska se till att uppdragsgivaren undertecknar uppdragsavtalet i omedelbar anslutning till att avtalet ingås. Innan så har skett ska aktiva åtgärder som annonsering, visningar och andra åtgärder inte vidtas av mäklaren. Det strider mot god fastighetsmäklarsed att påbörja aktiva marknadsföringsåtgärder innan uppdragsavtalet undertecknats.

I detta fall har NN medgett att hon inte har haft ett skriftligt uppdragsavtal med uppdragsgivaren. Av utredningen framgår att NN trots avsaknaden av ett skriftligt uppdragsavtal marknadsfört lägenheten till försäljning och haft ett flertal visningar av lägenheten i december 2011 och i januari 2012. NN har således i strid mot god fastighetsmäklarsed vidtagit aktiva marknadsföringsåtgärder utan att ha ett skriftligt uppdragsavtal med uppdragsgivaren. Denna förseelse är varningsgrundande.

Bekräftelse av uppsägning av uppdragsavtalet

Av 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) framgår att fastighetsmäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Enligt 9 § sista stycket samma lag framgår bland annat att om uppdragsgivaren har sagt upp avtalet, ska mäklaren snarast skriftligen bekräfta uppsägningen.

Den till anmälan bifogade uppsägningen av uppdragsavtalet är daterad den 16 februari 2012. Enligt NN:s egen uppgift har hon endast muntligen den 23 februari 2012 bekräftat uppsägningen av uppdragsavtalet till säljarens dotter. Genom att underlåta att skriftligen bekräfta uppsägningen av uppdragsavtalet till uppdragsgivaren finner Fastighetsmäklarinspektionen att NN agerat i strid mot en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning.

Övrigt

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

Påföljd

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN en varning för att hon har påbörjat aktiva marknadsföringsåtgärder utan att ha ett skriftligt uppdragsavtal med uppdragsgivaren och för att hon inte skriftligen bekräftat uppdragsgivarens uppsägning av uppdragsavtalet.

2013-02-20:3

2013-02-20:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om kontroll av köparens ekonomi och överlämnande av journal m.m.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN erinran.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har säljaren av en fastighet kritiserat NN för att han inte har kontrollerat köparens ekonomi. Detta har medfört att köpeskillingen vid omförsäljningen av fastigheten blev lägre än vad som annars skulle ha kunnat varit fallet och att betydande kostnader för säljarens dubbelboende uppkommit.

Fastighetsmäklarinspektionen har förelagt NN att yttra sig i ärendet. Han har även förelagts att yttra sig över hans skyldighet att vid förmedlingsuppdragets slutförande överlämna en journal till parterna över förmedlingsuppdraget.

Mäklaren

NN har i yttrande anfört i huvudsak följande. Efter de ordinarie visningarna fanns det endast en spekulant som var villig att betala det begärda utgångspriset. Han frågade den blivande köparen vid visningarna, budgivningen och vid upprättandet av köpekontraktet om hon var i behov av att sälja sin nuvarande fastighet för att finansiera köpet. Den blivande köparen uppgav att hon hade finansieringen klar. Hon hade egna medel att tillgå och behövde inte ordna någon finansiering genom banklån eller avyttring av sin nuvarande fastighet. Denna fastighet ville hon behålla då denna var en gammal familjeegendom. Hon ville gärna bosätta sig i området eftersom hon önskade bo nära havet. Informationen framfördes till säljaren som, då differensen till nästa budgivare var nästan 300 000 kr, ville gå vidare med denna köpare. NN informerade vid flera tillfällen säljaren om köparens status innan ett undertecknat köpekontrakt förelåg. Han inhämtade även uppgifter om köparens ekonomi och syfte under kontraktskrivningen.

Parterna hade i köpekontraktet avtalat om att en handpenning om 320 000 kr skulle deponeras på fastighetsmäklarens klientmedelskonto senast den 2 september 2011. Trots upprepade påminnelser från NN:s sida betalade köparen inte någon handpenning. Han kontaktade säljaren och vidarebefordrade all information om handpenningens fördröjning och kontakterna som han hade haft med köparen. Köparen uppgav att länsstyrelsen hade blandat sig i affären och tagit hennes handpenning. NN och säljaren konfronterade köparen och frågade om hon ville genomföra köpet eller inte samt informerade om de påföljder ett frånträdande kunde få, t.ex. skadeståndsanspråk från säljaren. Köparen uppgav att hon ville häva köpet. Efter säljarens bekräftelse av köparens hävning hjälpte NN parterna att upprätta ett hävningsavtal. NN kom därefter överens med säljaren om att fortsätta förmedlingsuppdraget.

Han förde journalen löpande under förmedlingsuppdragets gång. Den färdigställdes vid tidpunkten för tillträdet. Då köpet inte fullföljdes och den tilltänkte köparen aldrig blev ägare till fastigheten, var NN:s uppfattning att köparen inte hade rätt att få en journal över

förmedlingsuppdraget. Därför fick inte köparen någon journal. Det var också anledningen till att han inte kommunicerade innehållet i journalen med köparen och försökte inte heller att få den undertecknad. Säljaren var till följd av det inträffade missnöjd med hans insats. Av den anledningen fick frågan om mottagandet av journalen en underordnad betydelse för säljaren. Det fick till följd att journalen inte heller skrevs ut och överlämnades till säljaren vid tidpunkten för köparens tillträde. (den nya köparens tillträde; FMI:s anmärkning). Då NN inte hade någon klar bild över omfattningen av reglerna beträffande mäklarjournalen var han förvissad om att detta tillvägagångssätt var i sin ordning, eftersom förmedlingsuppdraget inte hade slutförts.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges bland annat att fastighetsmäklaren i journalen ska ange när en åtgärd vidtagits (prop. 2010/11:15 s. 61). Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts.

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av föfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

Vidare framgår att mäklaren är skyldig att lämna över anteckningarna i samband med att förmedlingsuppdraget slutförs, vilket normalt sker vid tillträdet.

I detta fall har köparen inte fullföljt köpet, utan parterna har kommit överens om att häva köpet. Fastigheten har senare förmedlats till en ny köpare inom ramen för samma förmedlingsuppdrag. Enligt Fastighetsmäklarinspektionens mening har därför NN:s skyldighet att överlämna en journal till uppdragsgivaren uppkommit först vid det avtalade tillträdet med den nye köparen. Enligt NN:s egen uppgift har han underlåtit att överlämna journalen till uppdragsgivaren vid det avtalade tillträdet. Denna förseelse motiverar inspektionen att meddela NN en erinran. Huruvida NN överlämnat en journal till den nye köparen är inte visat i ärendet.

Övrigt

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

2013-02-20:4

2013-02-20:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om mäklares medverkan vid erbjudande om att teckna ”bokningsavtal” i samband med marknadsföring av blivande bostadsrätter

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

NN har haft i uppdrag att förmedla blivande bostadsrätter i ett nybyggnadsprojekt. I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har NN kritiserats av en spekulant. Enligt anmälaren har NN lämnat otydlig information i fråga om att det var principen ”först-till-kvarn” som gällde.

Anmälan

Anmälaren har anfört följande. De ”reserverade” ett objekt och NN lovade återkomma om någon annan blev intresserad av objektet. När marknadsföringen skulle börja kontaktades de av mäklaren som undrade om de tänkt färdigt. De frågade om de kunde få tänka lite till. Mäklaren sa att det gick bra och att han skulle skriva att objektet var ”reserverat”. Han lovade att återkomma om någon annan blev intresserad av just det här objektet. Tio dagar senare hörde mäklaren av sig. Det fanns nu en annan spekulant, men NN lovade att de skulle få dagen på sig att bestämma sig. På eftermiddagen meddelade de att de önskade ytterligare en dag på sig att lämna besked och bad honom återkomma. Senare på kvällen fick de veta att objektet var ”sålt”. De menar att NN har brutit mot deras avtal.

Mäklarens yttrande

NN har i ett yttrande tillbakavisat kritiken. Han har i huvudsak anfört följande.

Vid det första informationsmötet visade anmälaren intresse för en av lägenheterna och hon fick även ett reservationsavtal med sig som hon dock aldrig undertecknade. Inför annonseringen kontaktade han anmälaren. Hans uppdragsgivare hade meddelat att det var först till kvarn som gällde även om några av objekten skulle markeras som reserverade. Han informerade därför anmälaren om att det skulle stå reserverat, men att han behövde besked snart. En annan intressent dök upp. Han kontaktade anmälaren och informerade om den andre intressenten och meddelade anmälaren att hon måste bestämma sig. Uppdragsgivaren framhöll att det var först till kvarn som gällde. När den andre intressenten senare signerade kontraktet valde säljaren att teckna avtal med denne. När han senare såg att han hade ett missat samtal från anmälaren ringde han till henne och förklarade situationen.

NN har till yttrandet fogat bland annat en av parterna ej undertecknad blankett som han själv refererar till som ett reservationsavtal. Avtalet innehåller bland annat följande text.

Bokningsavgift	25 000 kr
Bokningsavgiften ska betalas in till /... mäklarföretagets bankgirokonto .../ senast 7 dagar efter detta avtals tecknande.	

§1. Ovanstående bokning skall leda till tecknande av förhands- eller upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen under förutsättning att för projektet nödvändiga tillstånd erhålls och erforderligt antal bokningar erhålls.

Handlingen ska undertecknas av Köpare och Bostadsrättsföreningen B.

I övrigt innehåller avtalet bland annat anvisningar för betalningen av bokningsavgiften och förutsättningarna för eventuell återbetalning, helt eller delvis.

NN har ombetts att redogöra för vad bokningsavtalet är avsett att reglera, hur bokningsavtalet förhåller sig till principen ”först till kvarn” och om han upprättat något depositionsavtal för mottagna bokningsavgifter. NN har uppgett följande.

Avsikten med bokningsavtalen var att se hur stort intresse det fanns. De som tecknat sådant avtal har fått information om att avtalen inte är juridiskt bindande för köp av bostadsrätt. Dock har byggherren velat ha en reservationsavgift för att säkerställa ett seriöst intresse. Spekulanterna har också fått information om att de som tecknat reservationsavtal kommer att få företräde att teckna sig för det slutliga upplåtelseavtalet. Den som först undertecknat ett reservationsavtal har betraktats som den som varit först till kvarn. Avseende det aktuella objektet gavs information till dem som hörde av sig om att det fanns en spekulant som angivit intresse, men som ännu inte tecknat något avtal.

Han har ansett att reservationsavtalet är likvärdigt med ett depositionsavtal. Det har inte varit fråga om betalda handpenningar utan en reservations-avgift. Han har följt gängse regelverk för deponerade medel. Något särskilt depositionsavtal har inte upprättats. Samtliga deponerade avgifter har betalats tillbaka eftersom de som tecknat sig drog sig ur på grund av stora förseningar i bygget.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Anmälan

NN har i sitt yttrande bemött kritiken från anmälaren. Han har även uppgett att anmälaren erbjudits att teckna ett reservationsavtal. Det är inte visat att han agerat i strid med god fastighetsmäklarsed i sina kontakter med anmälaren.

Allmänt om upplåtelse av bostadsrätt

Fastighetsmäklarinspektionen har tidigare uttalat att en fastighetsmäklare som åtar sig förmedlingsuppdrag avseende nyproducerade bostadsrätter bland annat måste vara uppmärksam på den aktuella partssituationen och anpassa handlingarna till överenskommelsens innehåll (se beslutet 2008-04-23:8 i Fastighetsmäklarinspektionens årsbok 2008).

Inledningsvis vill Fastighetsmäklarinspektionen påminna om att det i samband med förmedling av nyproducerade bostadsrätter förekommer olika typer av avtal.

Förutsättningarna för upplåtelser och överlåtelser av bostadsrätter regleras i första hand genom bostadsrättslagen (1991:614). En bostadsrättsförening ska vara registrerad hos Bolagsverket. Parter i ett s.k. *förhandsavtal* är bostadsrättsföreningen och en framtida bostadsrättsinnehavare. Särskilt tillstånd krävs för att föreningen ska få ta ut ett förskott vid tecknandet av ett sådant avtal. För att föreningen slutligt ska få *upplåta* en lägenhet med

2013-02-20:4

bostadsrätt krävs bland annat att en ekonomisk plan har registrerats. Särskilda formkrav gäller för båda avtalen. Det strider mot god fastighetsmäklarsed om en mäklare medverkar vid upprättande av handlingar som strider mot bostadsrättslagen.

Kraven på registrering och tillstånd m.m. som gäller för upplåtelser av bostadsrätter kan inte anses allmänt kända. Det är därför viktigt att tydlig information lämnas om förutsättningarna för en upplåtelse vid marknadsföring av nyproducerade lägenheter eller lägenheter som ombildas till bostadsrätter.

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

Depositionsåtagandet

I 10 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) anges att en handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot snarast ska överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommit genom ett depositionsavtal. I andra stycket anges att pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning ska hållas skilda från egna tillgångar. Vidare anges i tredje stycket att ett depositionsavtal ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges bland annat att ett depositionsavtal är en överenskommelse om förvaring. När en mäklare tar emot egendom för förvaring, blir mäklaren redovisningsskyldig för denna. Det ska därför träffas en skriftlig överenskommelse om det. Ett depositionsavtal om handpenning innehåller villkor för hur och när deponerade medel ska betalas ut och det ingås mellan säljaren, köparen och mäklaren. Denna skyldighet gäller samtliga fall då pengar och andra tillgångar (t.ex. möbler) deponeras hos mäklaren (prop. 2010/11:15 s. 51).

NN har enligt egen uppgift medverkat till att spekulanter tecknat reservationsavtal i det aktuella nybyggnadsprojektet. I det exempel på reservationsavtal han givit in till Fastighetsmäklarinspektionen anges avtalsparterna som ”köpare”/”blivande köpare” och ”bostadsrättsföreningen B”. Enligt reservationsavtalet ska bokningsavgiften betalas till ett visst angivet konto. Som mottagare anges mäklarföretaget. Avtalet innehåller villkor om betalning och återbetalning av avgiften. Något separat depositionsavtal har inte upprättats.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att NN skriftligt borde ha bekräftat sitt förvaltningsuppdrag för depositionsåtagandena. Med hänsyn till att omständigheterna inte är helt klarlagda lämnar inspektionen dock frågan utan åtgärd.

2013-02-20:5

2013-02-20:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om s.k. lockpris, hantering av deponerade medel samt kundkännedom enligt lagen (2009:62) om penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en erinran.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen (då Fastighetsmäklarnämnden) har säljaren av en bostadsrätt framfört kritik mot fastighetsmäklaren NN. Anmälan gäller bland annat att denne ville marknadsföra en bostadsrätt till ett pris som understeg marknadsvärdet och att utbetalningen av handpenningen fördröjdes.

Anmälan

Anmälaren har bland annat uppgett följande.

Lockpris

Vid värderingen en vecka innan hon skrev under uppdragsavtalet, nämnde NN att marknadsvärdet eventuellt kunde vara drygt 1 800 000 kr. Utgångspris ville han sätta till mellan 1 695 000 och 1 725 000 kr. När de en vecka senare skulle skriva under uppdragsavtalet, uppgav mäklaren att marknaden var trög och föreslog ett utgångspris om 1 595 000 kr. De enades slutligen om 1 625 000 kr. När annonsen hade legat ute i ett dygn drogs den tillbaka på hennes begäran eftersom hon var väldigt missnöjd med utgångspris och objektsbeskrivning. Efter justeringar lades annonsen åter ut en vecka senare med ett utgångspris om 1 695 000 kr. Hade hon fått det låga utgångspriset om 1 595 000 kr presenterat för sig vid värderingen, hade hon valt en annan mäklare.

Hon fick slutligen ett bud på utgångspriset under förutsättning att tillträdet tidigarelades, och hon uppmanades att ta detta bud med tanke på situationen på marknaden. Övriga försäljningar i bostadsrättsföreningen samma höst gav avsevärt högre kvadratmeterpriser.

Handpenningen

Kontraktet skrevs den 28 september 2011 och överlåtelsen godkändes hos bostadsrättsföreningen den 26 oktober 2011. Handpenningen betalades ut först den 10 november 2011 – en fördröjning på två veckor på grund av mäklarens semester.

Handlingar

NN har förelagts att yttra sig över anmälan, särskilt sin inställning till anmälarens uppgifter om hans hantering av handpenningen. Mäklaren har också förelagts att förklara hur han bedömde marknadsvärdet på bostadsrätten samt inkomma med kopior av de handlingar som använts för att uppnå kundkännedom i den aktuella förmedlingen.

2013-02-20:5

Till mäklarens yttrande är bl.a. uppdragsavtalet fogat. På avtalets andra sida har han noterat att han kontrollerat säljarens körkort samma dag, med noteringar om bl.a. personnummer och giltighetstid. Ingen kopia av identitetshandlingen är fogad till yttrandet.

Bifogat yttrandet är också depositionsavtalet, tecknat den 28 september 2011, som bland annat anger att redovisning skall ske till säljaren då köparen beviljats medlemskap i föreningen.

Mäklaren

NN har genom sitt ombud yttrat sig och bland annat uppgett följande.

Lockpris

I samband med intaget diskuterades lägenhetens värde och Andén uppgav att han bedömde marknadsvärdet till mellan 1 625 000 och 1 695 000 kr. Denna bedömning gjordes med utgångspunkt i den då rådande prisbilden i området och lägenhetens skick. Säljarna hade visserligen förhoppningar om att försäljningspriset skulle uppgå till 1 800 000 kr, men NN har aldrig påstått att detta skulle vara marknadsvärdet. Påståendet att NN skulle ha föreslagit ett utgångspris om 1 595 000 kr tillbakavisas å det bestämdaste.

Handpenning

I direkt anslutning till kontraktsskrivningen den 28 september 2011, sände NN in medlemskapsansökan till föreningen. Medlemskapet godkändes formellt den 3 november 2011. På grund av att NN då befann sig på utlandssemester, kunde utbetalningen av handpenningen verkställas först den 9 november 2011. Både köpare och säljare hade informerats om att Andén skulle åka på semester. De hade även informerats om att det inte gick att förutsäga när, eller ens om, medlemskapet skulle beviljas. NN har således redovisat handpenningen så skyndsamt som möjligt och säljaren har varit medveten om att en viss fördröjning kunde uppkomma.

Kundkännedom

I samband med att uppdragsavtalet tecknades, kontrollerade NN säljarens identitetshandling och noterade detta i uppdragsavtalet. Identitetshandlingen har visserligen inte kopierats, men enligt Högsta förvaltningsrättens avgörande (mål nr 5937-11) är detta att se som en ringa företeelse, vilket inte ska föranleda varning.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Lockpris

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

Vid marknadsföringen av sina förmedlingsobjekt är fastighetsmäklaren skyldig att ange korrekta uppgifter om objekten. Detta förutsätter att fastighetsmäklaren har kunskaper om de allmänna villkor som råder på fastighetsmarknaden. Om en fastighetsmäklare i

2013-02-20:5

marknadsföringen av ett objekt anger ett pris som avviker från det av mäklaren bedömda marknadsvärdet, är detta vilseledande. En sådan prissättning i marknadsföringen är inte förenlig med god fastighetsmäklarsed och strider dessutom mot mäklarens omsorgsplikt.

Mot bakgrund av vad NN har uppgett kan det inte anses visat att han i marknadsföringen av bostadsrätten använt sig av ett s.k. lockpris. Ärendet ska därför avskrivas i denna del.

Handpenning

Enligt 10 § fastighetsmäklarlagen ska en handpenning som fastighetsmäklaren tagit emot snarast överlämnas till säljaren, om inte annat överenskommits genom ett depositionsavtal.

Anmälaren och NNs uppgifter om när medlemskapet godkändes går isär. NN har emellertid uppgett att medlemskapet godkändes den 3 november 2011 och att utbetalningen verkställdes först den 9 november 2011 på grund av hans semester.

Det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att en mäklare underlåter att redovisa deponerade medel när förutsättningarna för detta är uppfyllda. Genom den sena utbetalningen har NN visserligen agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Med hänsyn till att mäklaren informerat parterna om att han skulle resa på semester och att det inte är visat annat än att det rört sig om en relativt kort försening, bedömer Fastighetsmäklarinspektionen att förseelsen varit ringa och att ärendet ska avskrivas i denna del.

Kundkännedom

Enligt 2 kap. 2 § penningtvättslagen (2009:62) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom bland annat vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till 15 000 euro eller mer. Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt, kontroll av den verkliga huvudmannens identitet samt inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art.

Av 2 kap. 9 § samma lag framgår att kontrollen av uppdragsgivaren ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras.

Enligt 2 kap. 13 § penningtvättslagen, ska en verksamhetsutövare i minst fem år bevara handlingar och uppgifter om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom.

Av 4 kap. 1 § Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2009:2, FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättsföreskrifterna) följer bland annat att en identitetskontroll av en fysisk person ska utföras genom kontroll av en giltig identitetshandling och att fastighetsmäklaren alltid ska bevara en kopia av identitetshandlingen. Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (FMN 2010:1) *Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism* anger att om fastighetsmäklaren inte har möjlighet att ta en kopia av identitetshandlingen vid kontrolltillfället, kan mäklaren i efterhand ta en kopia av identitetshandlingen och foga till akten.

NN har gjort en notering om att han kontrollerat uppdragsgivarens identitet när de skrev under uppdragsavtalet den 25 augusti 2011. Någon kopia av identitetshandlingen har dock inte tagits eller bevarats. Underlåtenheten att kopiera och bevara dokumentationen av

2013-02-20:5

identitetskontrollen strider mot uttryckliga bestämmelser i penningtvättslagen och Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter.

Övrigt

Vad som i övrigt kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd

Det beslut från Högsta förvaltningsdomstolen om att inte meddela prövningstillstånd, som fastställde Kammarrättens i Stockholm dom den 30 augusti 2011 (mål nr 2906-11), som NN har åberopat gällde disciplinpåföljd enligt den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400). I förarbetena till denna lag angavs att det måste finnas en möjlighet att avstå från påföljd när det är fråga om en enklare förseelse och en varning framstår som en för sträng påföljd (prop. 1994/95:14 s. 71).

I fastighetsmäklarlagen (2011:666), som gäller i detta ärende, har påföljdssystemet kompletterats med den nya mildare påföljden erinran. Enligt förarbetena är tanken att erinran ska meddelas i de fall där en varning framstår som en alltför sträng påföljd men förseelsen inte är av så ringa slag att man kan avstå från att meddela påföljd (prop. 2010/11:15 s. 40 och 65). Avsikten med det nya påföljdssystemet är att ge utrymme för en mer nyanserad påföljdsbedömning.

Fastighetsmäklarinspektionen menar att skyldigheten att bevara en kopia av säljarens identitetshandling är så viktig att det inte är rimligt att mäklaren går fri från påföljd. NN meddelas därför en erinran för att han varken har kopierat eller bevarat en kopia av uppdragsgivarens identitetshandling.

2013-02-20:6

2013-02-20:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om mäklarens omsorgsplikt, skriftlig information om köparens ansvar att undersöka objektet, kundkännedom enligt lagen (2009:62) om penningtvätt och finansiering av terrorism samt anteckningar i journal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN en varning.

Bakgrund

I anledning av att fastighetsmäklaren NN meddelats en varning för sin hantering av ett förmedlingsuppdrag, beslutade Fastighetsmäklarinspektionen (då Fastighetsmäklarnämnden) den 27 februari 2012 att inleda en s.k. utvidgad granskning av hur NN hanterar förmedlingsuppdrag avseende bostadsrätter.

NN har förelagts att ge in en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag som ingåtts under tiden den 1 augusti 2011 – 31 januari 2012. Ur denna förteckning har sedan tre förmedlingsuppdrag valts ut för en närmare granskning.

NN har vidare förelagts att lämna in kopior av uppdragsavtal, objektsbeskrivningar, överlåtelseavtal, journaler, anbudsförteckningar, information om undersökningsplikten samt handlingar som använts för att uppnå kundkännedom i de tre förmedlingarna. NN har också förelagts att yttra sig över hur han har uppnått kundkännedom i de aktuella förmedlingarna.

Information om undersökningsplikten

NN har för samtliga tre förmedlingsuppdrag gett in ett dokument med information om undersökningsplikten som har följande lydelse.

Information om undersökningsplikt:

Föreningens årsredovisning/stadgar finns tillgänglig som klickbar länk. En köpare förväntas ha tagit del av dessa handlingar innan köp.

Uppgifter i objektsbeskrivningen är grundade på av säljaren och av berörd förening lämnad information.

Köpare/spekulanter uppmanas att kontrollera dess uppgifter med föreningen. Köpare/spekulanter är medvetna om att bostaden köpes i befintligt skick och uppmanas att undersöka bostaden innan köp. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

[Mäklarföretaget] garanterar inte att den i objektsbeskrivningen förekommande planlösningen är skalenlig. Viss avvikelse kan förekomma.

Vi tillämpar så kallad öppen budgivning. Samtliga som deltar i budgivningen accepterar att deras namn, telefonnummer, och de bud de avgett lämnas till köparen efter avslutad budgivning.

Acceptpris innebär att prisnivån är satt i en nivå vilken säljaren är beredd att sälja bostaden för. Dock har mäklaren en skyldighet att framföra samtliga bud till säljaren fram till ett kontrakt är skrivet, vilket innebär att budgivning ändå kan förekomma.

NN har i sitt yttrande avseende de tre förmedlingsuppdragen uppgett att någon ytterligare skriftlig information om det ansvar som en köpare har för att undersöka fastigheten inte har lämnats. Däremot har han lämnat en muntlig redogörelse om undersökningsplikten. Köparna har i samtliga tre fall bokat in en extra visning av bostaden för att kunna fullgöra sin undersökningsplikt.

2013-02-20:6

Förmedlingsuppdrag 1 - A-vägen, aktbilaga 7

Förmedlingsuppdraget gällde en lägenhet i en bostadsförening. Uppdragsavtalet är undertecknat den 15 augusti 2011 och överlåtelseavtalet är tecknat den 22 februari 2012.

Kundkännedom

NN har såväl på den id-kontrollblankett avseende uppdragsgivarna som på de kopior av uppdragsgivarnas identitetshandlingar som han har inkommit med, noterat att kontrollen utfördes den 25 augusti 2011. Förelagd att kommentera detta har han uppgett att han kom in från sin semester för att skriva uppdragsavtalet och att han kontrollerade och fotograferade uppdragsgivarnas identitetshandlingar före uppdragsavtalets tecknande. När han var tillbaka skrev han ut kopiorna och dokumentet "ID-kontroll" och daterade dessa dokument denna dag.

Överlåtelseavtal

Andra stycket i avtalets § 9 *Medlemskap* lyder.

Antas köparen inte som medlem i föreningen – kan köparen välja på ett av alternativen:

att till alla delar låta köpet återgå och omgående få tillbaka hela den betalda handpenningen utan rätt till skadestånd för någon av parterna;

eller

att utnyttja sin rätt enligt Bostadsrättslagen och överklaga föreningens beslut till Hyresnämnden. Föreliggande avtal ska vid detta köparens val fortsätta att gälla, med endast den ändringen att tillträdesdagen ska senareläggas tills frågan om köparens medlemskap är slutligt avgjord.

NN har särskilt förelagts att kommentera hänvisningen till bostadsrättslagen och har uppgett att det rört sig om en felskrivning.

Journal

I den journal som NN inkommit med saknas noteringar om följande.

- När han kontrollerade förfoganderätten.
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att kontrollen gjordes innan han påbörjade annonseringen.
- Att och när han kontrollerat pantsättningen.
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att pantsättningen av andelen i bostadsföreningen kontrollerades innan han påbörjade annonseringen.
- Att och när han tillhandahållit tilltänkta köpare en objektsbeskrivning.
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att objektsbeskrivningen erhöles på visningen.
- Att och när han upplyst tilltänkta köpare om hur säljaren avsåg att genomföra försäljningen (visningen, budgivningen etc.).
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att information om detta erhöles på visningen eller vid kontakter efter visningen.
- Att och när han skriftligen upplyst köparen om dennes ansvar att undersöka objektet.
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att det fanns en text som uppmanade till undersökning, att köparen muntligen informerades om undersökningsplikten och att köparen bokade in en extra visning för undersökning av lägenheten före avtalsskrivningen.
- Att och när han verkat för att köparen före köpet undersökte eller lät undersöka objektet.

- Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att en extra visning innan avtalsskrivningen erbjöds för att köparen skulle kunna fullgöra sin undersökningsplikt.
- Att och när han verkat för att säljaren lämnade de uppgifter som kan antas vara av betydelse för en köpare.
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att eventuella kända fel eller brister vidarebefordrades till köparen före avtalsskrivningen.
- Att och när han tillhandahållit tilltänkta köpare årsredovisningen alternativt den ekonomiska planen.
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att årsredovisningen fanns tillgänglig som en PDF-länk i annonsen samt utskriven på visningen.
- Att och när han tillhandahållit tilltänkta köpare bostadsföreningens stadgar.
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att stadgarna fanns tillgängliga som en PDF-länk i annonsen samt utskriven på visningen.
- Att och när han erbjudit köparen en skriftlig beräkning av boendekostnaderna.
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att en boendekostnadskalkyl erbjöds före avtalsskrivningen.

Förmedlingsuppdrag 2 – B-gatan, aktbilaga 8

Förmedlingsuppdraget gällde en bostadsrätt. Uppdragsavtalet är undertecknat den 26 augusti 2011 och överlåtelseavtalet är tecknat den 17 september 2011.

Journal

I den journal som NN inkommit med saknas en notering om när uppdragsavtalet upphörde. Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att journalen överlämnades vid tillträdet. Eftersom en deklarationsblankett upprättas till kunden året efter avtalsskrivningen, anser han inte att det går att skriva in i journalen exakt när uppdraget upphörde.

I journalen saknas vidare noteringar om följande.

- När han kontrollerade förfoganderätten.
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att förfoganderätten kontrollerades innan annonseringen påbörjades.
- Att och när han tillhandahållit tilltänkta köpare en objektsbeskrivning.
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att objektsbeskrivningen tillhandahölls före avtalsskrivningen.
- Att och när han upplyst tilltänkta köpare om hur säljaren avsåg att genomföra försäljningen (visningen, budgivningen etc.).
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att information om detta gavs på visningen eller vid kontakter efter visningen.
- Att och när han skriftligen upplyst köparen om dennes ansvar att undersöka objektet.

2013-02-20:6

- Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att det fanns en text som uppmanade till undersökning, att köparen muntligen informerades om undersökningsplikten och att köparen bokade in en extra visning för undersökning av lägenheten före avtalsskrivningen.
- Att och när han verkat för att köparen före köpet undersökte eller lät undersöka objektet.
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att en extra visning erbjöds och genomfördes.
- Att och när han verkat för att säljaren lämnade de uppgifter som kunde antas vara av betydelse för en köpare.
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att eventuella kända fel och brister vidarebefordrades till köparen före avtalsskrivningen.
- Att och när han tillhandahållit tilltänkta köpare en årsredovisning alternativt en ekonomisk plan.
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att årsredovisningen fanns tillgänglig som en PDF-länk i annonsen samt utskriven på visningen.
- Att och när han tillhandahållit tilltänkta köpare föreningens stadgar.
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att årsredovisningen fanns tillgänglig som en PDF-länk i annonsen samt utskriven på visningen.
- Att och när han erbjudit tilltänkt köpare en skriftlig beräkning av boendekostnaderna.
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att en boendekostnadskalkyl upprättades före avtalsskrivningen.

Förmedlingsuppdrag 3 – C-gatan, aktbilaga 9

Förmedlingsuppdraget gällde en bostadsrätt. Uppdragsavtalet är undertecknat den 12 december 2011 och överlåtelseavtalet är tecknat den 23 februari 2012.

Journal

I journalen saknas noteringar om följande.

- När han kontrollerade förfoganderätten.
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att kontrollen utfördes innan annonseringen påbörjades.
- När han kontrollerade om bostadsrätten var pantsatt.
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att kontrollen gjordes innan annonseringen påbörjades.
- Att och när han tillhandahållit tilltänkta köpare en objektsbeskrivning.
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att objektsbeskrivningen erhöles på visningen.
- Att och när han upplyst tilltänkta köpare om hur säljaren avsåg att genomföra försäljningen (visningen, budgivningen etc.)
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att informationen erhöles på visningen eller vid kontakter efter visningen.

- Att och när han skriftligen upplyst köparen om dennes ansvar att undersöka objektet.
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att det fanns en text som uppmanade till undersökning, att köparen muntligen informerades om undersökningsplikten och att köparen bokade in en extra visning för undersökning av lägenheten före avtalsskrivningen.
- Att och när han verkat för att köparen före köpet undersökte eller lät undersöka objektet.
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att en extra visning erbjöds och genomfördes före avtalsskrivningen.
- Att och när han verkat för att säljaren lämnade de uppgifter som kunde antas vara av betydelse för en köpare.
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att notering om detta saknas, men har upplyst om att eventuella kända eller misstänkta fel eller brister vidarebefordrades till köparen före avtalsskrivningen.
- Att och när han tillhandahållit tilltänkta köpare en årsredovisning alternativt en ekonomisk plan.
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att årsredovisningen fanns tillgänglig som en PDF-länk i annonsen samt utskriven på visningen.
- Att och när han tillhandahållit tilltänkta köpare föreningens stadgar.
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att stadgarna fanns tillgängliga som en PDF-länk i annonsen samt utskrivna på visningen.
- Att och när han erbjudit köparen en skriftlig beräkning av boendekostnaderna.
 - Mäklaren har i sitt yttrande tillstått att en notering om detta saknas, men har upplyst om att en skriftlig boendekostnadskalkyl erbjöds före avtalsskrivningen.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed.

Överlåtelseavtal

En bostadsförening är en äldre boendeföreningsform som regleras av föreningens stadgar och av lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. En bostadsförening är inte underkastad bestämmelserna i bostadsrättslagen, utan kan reglera olika frågor i sina stadgar. Avslag på en ansökan om medlemskap i en bostadsförening avgörs normalt av en allmän domstol. Någon möjlighet att, som i bostadsrättsföreningar, få medlemskapsfrågan prövad av en hyresnämnd finns inte.

Då det inte är allmänt känt vad det är för skillnad mellan bostadsföreningar och bostadsrättsföreningar, är det viktigt att fastighetsmäklaren är extra tydlig i sin information till potentiella köpare och att korrekta benämningar och hänvisningar används.

I förmedlingsuppdraget 1, som avsåg en lägenhet i en bostadsförening, har NN i kontraktet skrivit in en hänvisning till bestämmelserna om köparens rätt enligt bostadsrättslagens regler att överklaga föreningens beslut till en hyresnämnd.

Det är ett grundläggande krav att de handlingar som mäklaren upprättar för genomförandet av ett köp är korrekta. Genom att upprätta ett överlåtelseavtal med en missvisande klausul, har NN åsidosatt sin omsorgsplikt. Förseelsen motiverar en varning.

Information om undersökningsplikten

I 20 § köplagen (1990:931) anges att en köpare inte såsom fel får åberopa vad han måste antas ha känt till vid köpet. Vidare anges att om köparen före köpet undersökt varan eller utan godtagbar anledning underlåtit att följa säljarens uppmaning att undersöka den, får han inte såsom fel åberopa vad han borde ha märkt vid undersökningen, om inte säljaren handlat i strid mot tro och heder.

Enligt 16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen ska mäklaren före köpet bland annat skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som denne har för att undersöka eller låta undersöka fastigheten. Av 1 och 2 §§ samma lag framgår att denna bestämmelse gäller även vid överlåtelser av bostadsrätter.

I kommentaren till bestämmelsen (prop. 2010/11:15 s. 56) sägs följande.
Skriftlighetskravet är avsett att underlätta för köparen att ta till sig upplysningen.

De dokument NN ingett för samtliga tre förmedlingsuppdrag kan, enligt Fastighetsmäklarinspektionens bedömning, inte anses uppfylla de krav man bör kunna ställa på en skriftlig information om innebörden av köparens undersökningsplikt. Informationen är så bristfällig och ofullständig att förseelsen motiverar en varning.

Kundkännedom

Enligt 2 kap. 2 § penningtvättslagen (2009:62) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom bland annat vid etableringen av en affärsförbindelse och vid enstaka transaktioner som uppgår till 15 000 euro eller mer. Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt, kontroll av den verkliga huvudmannens identitet samt inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art.

Av 2 kap. 9 § samma lag framgår att kontrollen av kunden ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras eller en enstaka transaktion utförs. I Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (FMN 2010:1) *Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism*, anges att kontrollen av uppdragsgivaren i och med detta ska vara slutförd innan uppdragsavtalet undertecknas och kontrollen av köparen innan parterna undertecknar köpekontraktet.

Enligt 2 kap 11 § penningtvättslagen får en verksamhetsutövare inte etablera en affärsförbindelse eller utföra en enstaka transaktion om kundkännedom inte uppnås.

Av 4 kap. 1 § fjärde stycket Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2009:2, FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättsföreskrifterna) följer att en fastighetsmäklare vid kontroll av en fysisk persons

identitet alltid ska bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll.

I förmedlingsuppdraget 1 har NN noterat att kontrollen av uppdragsgivarna utfördes den 25 augusti 2011 – tio dagar efter det att han ingick ett förmedlingsuppdrag med dem. Mäklaren har i sitt yttrande uppgett att kontrollen skedde innan uppdragsavtalet ingicks, men att han antecknade dagen då dokumentationen skrevs ut. Mot bakgrund av NNs uppgifter finner Fastighetsmäklarinspektionen att påföljd kan underlåtas, men påminner om att det enligt penningtvättsföreskrifterna åligger mäklaren att notera datumet för den utförda kontrollen.

Journaler

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget har slutförts.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

I journalerna avseende samtliga tre förmedlingsuppdrag är anteckningen om kontrollen av förfoganderätten över bostadsrätterna odaterad (17 § fastighetsmäklarlagen).

I samtliga tre förmedlingsuppdrag saknas också uppgifter om att han har tillhandahållit tilltänkta köpare en objektsbeskrivning (18 § fastighetsmäklarlagen), upplyst tilltänkta köpare om hur säljaren avsåg att genomföra försäljningen (16 § fastighetsmäklarlagen), skriftligen upplyst köparen om dennes ansvar för att undersöka objektet (16 § fastighetsmäklarlagen), verkat för att köparen före köpet gjorde eller lät göra en sådan undersökning av objektet (16 § fastighetsmäklarlagen), verkat för att säljaren lämnat de uppgifter som kan antas vara av betydelse för en köpare (16 § fastighetsmäklarlagen), tillhandahållit tilltänkta köpare föreningens årsredovisning alternativt ekonomisk plan (18 § fastighetsmäklarlagen), tillhandahållit tilltänkta köpare föreningens stadgar (18 § fastighetsmäklarlagen) samt erbjudit tilltänkt köpare en skriftlig beräkning av boendekostnaderna (18 § fastighetsmäklarlagen).

I förmedlingsuppdragen 1 och 3 saknas i journalen anteckningar om att NN kontrollerat om bostadsrätterna var pantsatta (17 § fastighetsmäklarlagen) och i förmedlingsuppdraget 2 saknas en notering om uppdragsavtalets upphörande (prop. 2010/11:15 s. 61).

Bristerna är inte av sådan karaktär att de kan bedömas som ringa, men är heller inte av så allvarligt slag att en varning bör komma i fråga. Förseelserna motiverar en erinran.

Övrigt

Vad som i övrigt kommit fram i ärendet leder inte till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2013-02-20:6

Påföljd

NN meddelas en varning för att han åsidosatt sin omsorgsplikt vid upprättandet av ett överlåtelseavtal avseende ett objekt i en bostadsförening och att han brustit i sin skriftliga information om undersökningsplikten.

I denna varning ingår en erinran för att NN brustit i sin journalföring.

2013-02-20:7

2013-02-20:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400) och fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anteckningar i journal och besiktningssklausuler.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN varning.

Bakgrund

I anledning av att NN haft en registrerad skuld hos Kronofogdemyndigheten i enskilda mål beslutade Fastighetsmäklarinspektionen den 31 oktober 2011 att inleda ett tillsynsärende gentemot honom. Fastighetsmäklarinspektionens granskning har omfattat tre förmedlingsuppdrag som NN ingick och avslutade under perioden den 1 maj – 31 oktober 2011.

Journalen - bostadsrätten på S-vägen

I förmedlingsuppdraget avseende bostadsrätten är anteckningen i journalen om att NN kontrollerat förfoganderätten över bostadsrätten odaterad (17 § första stycket fastighetsmäklarlagen (2011:666) samt prop. 2010/11:15 s. 61). Det finns inte heller någon anteckning om följande åtgärder och händelser:

1. Tillhandahållit tilltänkta köpare en objektsbeskrivning (18 § första stycket fastighetsmäklarlagen).
2. Uppdragsavtalets upphörande (prop. 2010/11:15 s. 61).
3. Upplyst tilltänkta köpare om hur säljaren har avsett att genomföra försäljningen (16 § första stycket fastighetsmäklarlagen).
4. Skriftligen upplyst köparen om det ansvar som denna har för att undersöka objektet (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
5. Verkat för att köparen före köpet undersöker eller låter undersöka objektet (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
6. Tillhandahållit tilltänkta köpare av bostadsrätten årsredovisningen eller den ekonomiska planen (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).
7. Tillhandahållit tilltänkta köpare av bostadsrätten föreningens stadgar (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).
8. Erbjudit tilltänkta köpare en skriftlig beräkning av boendekostnaderna (18 § fjärde stycket fastighetsmäklarlagen).
9. Upprättat och gått igenom köpehandlingarna med säljaren respektive köparen och kommit överens med parterna om hur kontraktsskrivningen ska genomföras (8 och 21 §§ fastighetsmäklarlagen).
10. Upprättat likvidavräkning (8 och 21 §§ fastighetsmäklarlagen).

2013-02-20:7

Besiktningssklausulen för fastigheten på T-vägen

I köpekontraktet som undertecknades den 2 juni 2011 framgår i § 13 följande:

Köparen har rätt att besiktiga fastigheten med hjälp av godkänd besiktningsman. Köparen har rätt att frånträda köpet om han efter besiktningen inte längre vill stå fast vid köpet. Om köparen väljer att frånträda köpet ska handpenningen omgående återbetalas till köparen. Ingen av parterna har rätt till skadestånd av andra parten. Villkoret gäller under förutsättning att köparens begäran görs senast 2 dagar efter utförd besiktning.

Mäklaren ombesörjer bokning och betalning för besiktning och meddelar snarast tidpunkt för denna. Besiktningen görs i köparens namn så att besiktningsman blir ansvarig gentemot dem.

Besiktningssklausulen för fastigheten på B-vägen

I köpekontraktet som undertecknades den 29 maj 2011 framgår i § 13 följande:

Köparen har rätt att besiktiga fastigheten med hjälp av godkänd besiktningsman senast den 11/6-2011.

Skulle vid besiktningen upptäckas väsentliga fel eller brister utöver vad köparen känt till och som avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta med hänsyn tagen till husets ålder, skick och frågelistan samt den överlåtelsebesiktning som utförts av Företaget A (bilaga till köpeavtalet) och som överstiger 1 basbelopp inkl moms för att avhjälpa äger Köparen rätt att senast 2 arbetsdagar efter det att de genomfört sin besiktning låta detta köp skadeståndslöst återgå såvida inte säljaren svarar för kostnaden överstigande 1 basbelopp för avhjälpande av felen eller bristerna.

Kan parterna ej enas om att eventuella nyupptäckta fel eller brister är att anse som väsentliga och/eller vad köparen med fog kunnat förutsätta, och/eller kommer att överstiga 1 basbelopp inkl moms för avhjälpande ska en bedömning av detta begäras in från fackman.

Säljaren ansvar för att sotare besöker huset innan tillträdet för att kontrollera att skorstenen fungera och ej får något förelagande.

Det finns från utförd överlåtelsebesiktning 4 st punkter som köparen dock vill reservera sig för och som vid större omfattning än vad som kan förväntas skall ersättas av säljaren utan gränsen av 1 st basbelopp. Vill säljaren inte ansvara för dessa fel har köparen rätt att avstå köpet. Dessa punkter är:

Balkong: där nämns att underlag bör kontrolleras och pågående skada här skall då ersättas/lagas av säljaren om köparen kvarstår i kontraktet.

Badrum: Fuktindikationen vid duschplats skall utredas. Badrummet är gjord 2000/2001 och ev fukt. Och pågående skada skall bedömas utifrån detta renoveringsår.

Kontor i källarplan: Fuktskada i yttervägg. Omfattning och orsak skall fastställas, är felet större än dåligt valt material och normal fukt i golv och vägg skall detta ersättas av säljarna alternativt låta köpet gå tillbaka.

Under entré: Utrymmet är inte besiktningsbart, om uppenbart fel visar sig i utrymmet är detta en sak för säljaren att åtgärda om köpet ej skall gå tillbaka.

Fastighetsmäklarinspektionens register

NN meddelades varning i ett beslut den 16 december 2009 för att han i två fall hade underlåtit att kontrollera identiteten på dödsbodelägare i enlighet med penningtvättslagstiftningens bestämmelser och för att han hade medverkat till en återgångssklausul som saknade tidsfrist för när säljaren skulle meddela huruvida denne ville utnyttja sin rätt till åtgärdsåtagande enligt klausulen.

Mäklaren

NN har i sitt yttrande bland annat gjort gällande följande.

2013-02-20:7

Skulden

Ärendet är återkallat hos Kronofogdemyndigheten och han har inga skulder. Beloppet har utbetalts i enlighet med en dom. Domen är dock överklagad.

Journalen för bostadsrätten på S-vägen

Åtgärderna som inte antecknats i journalen har utförts och anteckningar om åtgärden inkluderas i många fall i någon av de anteckningar som gjorts i journalen. Någon av anteckningarna har fallit ur journalen, vilket beror på att statusen på objektet var vilande och att det inte stod som såld i systemet.

Besiktningssklausulen för fastigheten på T-vägen

Angående § 13 i köpekontraktet bestämdes att parterna skulle träffas vid besiktningstillfället och medverka vid besiktningen. Därefter skulle köparna meddela mäklaren inom en angiven tid huruvida de ville stå kvar vid köpet eller inte. Köparna hade redan en mycket god bild av huset sedan de tidigare kontrollerat det själva tillsammans med egna ”experter” och har egen byggnadskunskap. Säljaren och köparna skulle också stå i kontakt med varandra. Det fanns inga tveksamheter mellan parterna.

En av köparna som var byggkunnig hade sedan tidigare kontrollerat huset ordentligt. Köparna kände sig trygga i affären och eftersom köparen med byggnadskunskap skulle följa besiktningsmannen vid besiktningen var uppfattningen att köparna i princip omgående skulle kunna bekräfta huruvida de ville fullfölja köpet eller inte.

I den offert som lämnades till säljaren ingick att en överlåtelsebesiktning och energideklaration skulle utföras på fastigheten inom ramen för mäklararvodet. Eftersom tiden för besiktningen hade misstolkats mellan besiktningsmannen, säljaren och mäklaren var besiktningen inte utförd när avtalet skrevs.

Eftersom överlåtelsebesiktningen var bokad och betald och skulle slutföras först då det redan fanns en presumtiv köpare på huset, gavs möjligheten till köparna att få utföra sin undersökningsplikt med denna besiktning. Den helt öppna besiktningssklausulen gjorde att köparna på inget sätt var bundna till avtalet, om de vid besiktningen skulle upptäcka några fel eller brister som de inte hade uppmärksammat vid sina egna kontroller.

Besiktningssklausulen för fastigheten på B-vägen

Tidsfristen i § 13 i köpekontraktet diskuterades och köparna som skulle medverka vid besiktningen hade uppfattningen att de inte behövdes mer tid för att fatta ett beslut i ärendet. Med fackman avsågs en välrenommerad byggnadsfirma och detta diskuterades mellan parterna. Det skulle användas någon lokal firma om detta skulle bli aktuellt. Det skulle vara en löpande dialog mellan köparen, säljaren och mäklaren fram till dess att tidsfristen gått ut. En eventuell återgång skulle aviseras mäklaren eller säljaren.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av NN:s agerande i samband med förmedlingsuppdraget på S-vägen är den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) tillämplig, eftersom denna lag hade trätt i kraft när detta uppdragsavtal ingicks. Beträffande förmedlingsuppdragen på T-vägen och B-vägen är i stället den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom dessa uppdragsavtal ingicks innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) hade trätt i kraft.

Journalen

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts.

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

I journalen har NN inte daterat anteckningen för när han kontrollerade förfoganderätten över bostadsrätten och han har inte antecknat när uppdragsavtalet upphörde. Bristerna avser förhållanden som särskilt nämns i förarbetena. NN har beträffande förmedlingsuppdraget på S-vägen inte heller antecknat åtgärderna i journalen som gäller punkterna 1 och 3-10 under rubriken ”Journalen”. Dessa brister är förpliktelser som följer av fastighetsmäklarlagen. Genom att inte anteckna när och på vilket sätt åtgärderna har vidtagits har NN inte fullgjort sina skyldigheter enligt 20 § fastighetsmäklarlagen. Förseelserna motiverar en erinran.

Besiktningssklausulerna

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

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

När en fastighetsmäklare medverkar vid kontraktsskrivningen har parterna rätt att kräva att kontraktet utformas på ett riktigt sätt. Syftet med ett skriftligt avtal är att dokumentera vad som är avtalat och på det sättet förebygga konflikter mellan parterna. I de fall en besiktning av fastigheten sker efter överlåtelsen åligger det mäklaren dels att medverka till en återgångsklausul som är tydligt formulerad och som kan tillfredsställa båda parter, dels att noga klargöra innebörden för parterna. En klausul ska utformas på ett så tydligt sätt att den är vägledande för parterna.

Om ett köp villkoras för att en besiktning ska utföras är det dessutom viktigt att parterna ges tillräcklig tid för att hinna anlita en besiktningsman och ta del av besiktningresultatet.

Besiktningssklausulen för fastigheten på T-vägen saknar reglering om vad som avses med en godkänd besiktningsman. Det saknas dessutom en uttrycklig tidsfrist för när köparen senast kan besiktiga fastigheten. Anvisningar om till vem en begäran om återgång ska lämnas och hur denna ska lämnas saknas också. Av villkorsklausulen framgår att köparen senast två dagar efter den utförda besiktningen kan begära köpets återgång. Klausulens utformning innebär alltså att köparna endast har haft två dagar på sig att efter besiktningen få del av ett besiktningsskylt, ta ställning till resultatet och eventuellt begära köpets återgång.

I besiktningsklausulen för fastigheten på B-vägen anges en sista dag då besiktningen ska vara genomförd. Klausulen har dock en rad andra brister. Likt besiktningsklausulen för förmedlingsuppdraget på T-vägen är det oreglerat vad som avses med en godkänd besiktningsman samt hur och till vem köparen ska begära återgång. Köparen ges endast två dagar att begära återgång efter att ha genomfört besiktningen. I klausulen anges inte heller hur den fackman ska utses som ska göra bedömningen, om parterna inte kommer överens om huruvida nyupptäckta fel eller brister är väsentliga eller vad köparen med fog kunnat förutsätta eller vars avhjälpande kommer att överstiga ett basbelopp inklusive moms.

Den aktuella klausulen innehåller fler oklarheter, bland annat saknas en tidsfrist för när säljaren ska meddela att denne vill svara för kostnaderna för fel och till vem och på vilket sätt ett sådant meddelande ska framföras. Att någon sista dag för detta meddelande saknas innebär att köparna kan bli svävande i osäkerhet om huruvida köpet kommer att gå åter eller inte fram till tillträdesdagen. I detta fall gäller det en tid om cirka två månader.

Det är dessutom oklart hur klausulens olika delar förhåller sig till varandra och hur formuleringarna ska tolkas. Bristerna i de två besiktningsklausulerna ger var och en för sig grund för varning.

Övrigt

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

Påföljd

NN ska varnas för att han medverkat till att upprätta oklara besiktningsklausuler i två köpekontrakt. I påföljden ingår också en erinran för bristerna i journalföringen i ett förmedlingsuppdrag. Med hänsyn till att NN tidigare har meddelats varning för utformningen av en återgångsklausul är det med tvekan som Fastighetsmäklarinspektionen låter den sammantagna påföljden stanna vid en varning även denna gång.

2013-02-20:8

2013-02-20:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om en uppgift i objektsbeskrivningen, anteckningar i journalen, villkor i ett tilläggsavtal och mäklarens upplysnings- och kontrollskyldighet.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN erinran.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har köparen av en fastighet riktat kritik mot NN. Anmälaren har gjort gällande att NN inte upplyst om riskerna med att hyra fastigheten, inte lämnat uppgifter om ägaren och lagfarten under budgivningen, inte kontrollerat bygglov och ett lagfartsärende samt undanhållit information om ägaren i objektsbeskrivningen.

Anmälan

Av anmälan framgår sammanfattningsvis följande. Enligt objektsbeskrivningen ägde Bolaget F (bolaget) fastigheten. Ägaren har förnekat kännedom om fel och brister i fastigheten och endast angett ”renovering 2011” i en frågelista som tillhandahölls vid visningen. Kontrakt skrevs den 23 januari 2012 och hon informerades om att bolaget ännu inte hade lagfart. Det var första gången det framgick att ägaren var ett dödsbo. Ett villkor infördes i köpekontraktet om rätt till återgång om bolaget inte hade beviljats lagfart den 24 april 2012. NN fick i uppdrag att förmedla hennes bostad och den försäljningen gick snabbt. Lagfartsärendet drog ut på tiden. När hennes hus var sålt kom hon och bolaget överens om att hon skulle hyra fastigheten tills lagfarten blivit klar. NN lade sig inte i överenskommelsen och informerade inte om riskerna med hyresavtalet. Hon flyttade till fastigheten den 24 mars 2012 och upptäckte då allvarliga fel och brister. Bland annat saknades nödvändiga bygglov. Den 25 april hävde hon köpet eftersom lagfarten inte blivit klar. Under ett par veckors tid efter hävningen var hon bostadslös.

Handlingar

Fastighetsmäklarinspektionen har tagit del av bland annat ett tilläggsavtal och journalen över förmedlingsuppdraget.

I tilläggsavtalet, underskrivet den 3 februari 2012, finns bland annat följande villkor.

Till detta tilläggskontrakt bifogas även en åtgärdslista med fel och brister som uppkom vid besiktning av huset den 2012-01-27 med besiktningsmannen [B.E.]. Säljare och köpare överenskommer härmed att säljaren senast 2012-02-27 ska ha åtgärdat och bekostad nämnda punkter i bifogad bilaga. Har överenskommelsen enligt åtgärdslista inte infriats i sin helhet senast 2012-02-27 har köparen rätt att få nedsättning i pris motsvarande vad kvarvarande åtgärder kostar att åtgärda genom fackman.

Fastighetsmäklarinspektionen noterar att det inte framgår av villkoret vem som skulle bedöma om överenskommelsen enligt åtgärdslistan hade infriats.

Det framgår inte av journalen när och på vilket sätt NN upprättade detta och ett annat tilläggsavtal.

Mäklarens yttrande

NN har sammanfattningsvis uppgett följande rörande kritiken i anmälan. Bolaget hade köpt fastigheten genom henne, renoverat den och sedan tecknat ett uppdragsavtal med henne om en ny förmedling. Bolaget var vid tidpunkten inte lagfaren ägare enligt fastighetsregistret. Vid visningarna var hon tydlig med att ett dödsbo hade sålt fastigheten till bolaget. Anmälaren frågade vid en visning om tillträdesdagen och hon förklarade att en lagfartsansökan låg hos inskrivningsmyndigheten. Vid kontraktsskrivningen var bolaget ägare.

Inskrivningsmyndigheten hade bekräftat att lagfarten inte var registrerad. Därför är § 16 Lagfart med i köpekontraktet. Hon har inte undanhållit någon information om vem som varit ägaren eller lagfaren ägare. Anmälaren ansåg inte att lagfarts- eller besiktningsfristen var ett hinder vid försäljningen av hennes bostad. Hyresavtalet mellan anmälaren och bolaget skrevs utan hennes vetskap. Hon har meddelat parterna att hon inte kunde rekommendera att anmälaren flyttade in tidigare, eftersom det kan uppstå problem med bland annat försäkring, ansvar för skador, olyckor och utformningen av hyresavtalet. Hon påtalade också att lagfarten ännu inte var klar. Anmälaren menade att detta inte var något problem. Den 25 april 2012 låg lagfarten för bolaget vilande. Anmälaren begärde återgång enligt § 16 i köpekontraktet. Bolaget har muntligen och i en frågelista uppgett att bygglov fanns. Hon hade inte anledning att utreda detta ytterligare.

Beträffande det ena tilläggsavtalet har hon uppgett att besiktningsmannen vid besiktningen berättade vad som behövde åtgärdas och hur det skulle göras. Parterna hade en egen diskussion och kom själva överens om hur tilläggsavtalet och åtgärdslistan skulle vara utformade. På deras begäran är avtalet utformat enligt deras önskemål. Anmälaren ville låta bolaget utföra åtgärderna och vid behov låta besiktningsmannen komma tillbaka och göra en ny bedömning.

Hon har uppgett att detta tilläggsavtal och ett annat tilläggsavtal inte är med i journalen, eftersom de utgör tillägg till köpekontraktet.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Kritiken i anmälan

Mot bakgrund av NN:s uppgifter, som även i vissa delar vinner stöd av journalanteckningarna, finner Fastighetsmäklarinspektionen att det inte är visat att hon brustit i sina skyldigheter på det sätt som anmälaren gjort gällande.

Tilläggsavtalet

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar en överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Bestämmelsen har överförs i huvudsak oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen framgår att en fastighetsmäklare har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Medverkar fastighetsmäklaren vid kontraktsskrivningen, ska denne vara aktiv och observant på frågor som behöver lösas och lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter. Det åligger mäklaren att klargöra olika köpevillkors innebörd och se till att de blir tydligt utformade i köpehandlingen (se prop.1983/84:16, s. 41).

Tilläggsavtalet den 3 februari 2012 ger köparen rätt till bland annat nedsättning av priset om en överenskommelse enligt en bifogad åtgärdslista inte infrias. Det framgår emellertid inte

2013-02-20:8

vem som ska göra den bedömningen, trots att parterna enligt NN hade kommit överens om detta. Av NN:s uppgifter framgår att hon har utformat tilläggsavtalet. Mot bakgrund av att avtalet gäller en överenskommelse som parterna träffat själva och som inte har någon direkt koppling till villkoren i köpekontraktet anser inspektionen emellertid att förseelsen är ringa.

Journalen

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. Skyldigheten omfattar enligt förarbetena till lagen bland annat uppgifter om när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, till exempel utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (prop. 2010/11:15 s. 61).

Det är utrett att NN har upprättat ovanstående tilläggsavtal och ett ytterligare tilläggsavtal mellan parterna sedan köpekontraktet ingåtts. Hon borde ha antecknat dessa åtgärder i journalen. Genom att inte göra detta har hon brustit i sin journalföring. För detta ska hon erinras.

Övrigt

Något annat har inte kommit fram i ärendet som ger anledning till ytterligare åtgärder

2013-02-20:9

2013-02-20:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om mäklarens kontrollskyldighet avseende servitut.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har köparna av en fastighet riktat kritik mot NN med påståenden om att mäklaren åsidosatt sina skyldigheter på olika sätt under förmedlingsuppdraget.

Anmälan

Av anmälan framgår sammanfattningsvis följande.

Objektsbeskrivningen har inte varit korrekt beträffande uppgifter om fastighetens skick och solförhållandena på en uteplats. NN har sagt att fastigheten inte belastades av servitut och har upprättat ett kontraktsförslag i enlighet med detta, trots att den visade sig belastas av utfartsservitut för de omgivande fastigheterna. NN har inte heller informerat korrekt om ägarförhållandena, då denne berättat att fastigheten såldes av en äldre dam. Det fanns åtta dödsbodelägare, varav fyra bortavarande och företrädde av en god man. NN har inte i tid underrättat den gode mannen om deras önskan att ändra tillträdesdagen. NN har inte velat inkludera den gode mannens deltagande på tillträdesdagen och har felaktigt meddelat att godkännandet från överförmyndarnämnden inte behövdes för att köpebrevet skulle kunna undertecknas.

Mäklaren

NN har i huvudsak uppgett följande.

Han kontrollerade vem som hade rätt att förfoga över fastigheten och vilka servitut och andra rättigheter som belastade den genom Lantmäteriets fastighetsinformation. Den dödsbodelägare som företrädde dödsboet kände inte till något servitut eller liknande. Det visade sig senare att det fanns ett gammalt avstyckningsärende som berörde ett flertal fastigheter i området. En man i området upplyste anmälarna om detta. En kollega kontaktade Lantmäteriet som bekräftade att vägen var utlagd.

Enligt köpekontraktet skulle fastigheten tillträdas den 31 augusti 2012. På anmälarnas begäran bestämdes dock att tillträdet i stället skulle ske den 30 augusti. Överförmyndarnämnden skickade den 28 augusti 2012 sitt godkännande till den gode mannen. Den 30 augusti 2012 infann han sig på banken. Han hade med sig ett köpebrev underskrivet av en dödsbodelägare. Fullmakter för den dödsbodelägaren att företräda dödsboet och den gode mannen fanns på plats. Han fick beskedet att affären inte kunde fullföljas för att överförmyndarnämndens beslut inte fanns på papper i banken. Köpeskillingen betalades dagen efter. Dödsbodelägaren

2013-02-20:9

som företrädde dödsboet skrev under köpebrevet innan hela köpeskillingen hade betalats för att hon bor i A-stad och inte skulle behöva åka till B-stad.

Övriga handlingar

NN har gett in bland annat en kopia av en objektsbeskrivning. I denna står det att fastighetens ägare är ett dödsbo. Han har dessutom kompletterat sitt tidigare yttrande med följande. Den objektsbeskrivning köparna fick innehöll även juridisk köparinformation och kopia av lantmäteriets fastighetskarta där den ”omtalade” vägen var markerad.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Fastighetsmäklaren ska enligt 17 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den.

Av NN:s uppgifter framgår att han inledningsvis kontrollerat vilka servitut och andra rättigheter som belastade fastigheten genom Lantmäteriets fastighetsinformation. När han senare uppmärksammades på att fastigheten kunde vara belastad av servitut har en kollega till honom kontaktat Lantmäteriet som lämnat information om fastighetens servitut. Av utredningen framgår att köparna uppmärksammas på förhållandet före köpet. Mot bakgrund av detta finner Fastighetsmäklarinspektionen det inte visat att NN brustit i sin kontroll-skyldighet. Något annat har inte kommit fram i ärendet ger anledning till ytterligare åtgärder. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2013-02-20:10

2013-02-20:10

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

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen har tagit del av ett beslut den 27 juni 2012 från Allmänna reklamationsnämnden. I ärendet hos Allmänna reklamationsnämnden hade en köpare av en fastighet uppgett bland annat att NN utformat en besiktningssklausul så att tvist om dess tolkning uppstod. Med anledning av detta har Fastighetsmäklarinspektionen beslutat att inleda ett tillsynsärende mot NN.

Besiktningssklausulen

Besiktningssklausulen finns i köpekontraktets § 13 och har följande lydelse.

Köparen har rätt att besiktiga fastigheten med hjälp av sakkunnig person före den 27 juni 2011. Skulle vid besiktningssgenomgång upptäckas väsentliga fel eller brister utöver vad köparen tidigare känt och vars totala kostnad för avhjälpande överstiger ett prisbasbelopp inkl moms äger endera part rätt att senast dagen efter genomförd besiktningssgenomgång låta detta köp skadeståndslöst återgå, såvida inte säljaren svarar för kostnaderna som överstigande ett prisbasbelopp inkl moms för avhjälpande av felen eller bristerna.

Mäklarens yttrande

NN har uppgett i huvudsak följande.

Han vitsordar att han är ansvarig fastighetsmäklare i förmedlingen samt att det är han som enligt parternas instruktioner upprättat överlåtelseavtalet.

Parterna har fört en diskussion om hur man skulle formulera köparnas önskemål om att få utföra en besiktning av fastigheten via en egen anlitad besiktningsman. De kom överens om lydelsen i avtalets § 13. Han har i allt försökt informera parterna om villkorets innehåll och tolkning. Besiktningssgenomgången skulle ske efter det att köparna gjort sin besiktning och fått del av besiktningsprotokollet. Det fanns inte någon möjlighet att på förhand bestämma dagen för besiktningssgenomgången. Därför har man valt att bestämma en sista dag för besiktningen och sedan möjliggöra för köparen att efter delfåendet av protokollet själv bestämma en tid för en besiktningssgenomgång tillsammans med besiktningsmannen, för att därefter ha rätt att dagen efter vidta åtgärder i syfte att begära köpets återgång. Han ansåg att den tidsgräns som parterna kommit överens om var rimlig. Parterna har vidare kommit överens om att definiera väsentliga fel och brister som fel som motsvarar ett prisbasbelopp inklusive moms att åtgärda. Respektive part ägde rätt att begära köpets återgång om felet

2013-02-20:10

översteg den angivna prisnivån. En sådan begäran skulle ske skriftligen, vilket parterna var fullt informerade och medvetna om vid kontraktsgenomgången.

Efter besiktningen har en tvist uppkommit mellan parterna och frågan om rätten till återgång har aktualiserats. Anledningen till tvisten var en felaktig uppgift från säljaren om treglasfönster och om den uppgiften kunde ligga till grund för en begäran om återgång.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av NN:s agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft. Fastighetsmäklaren ska enligt 12 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar en överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Bestämmelsen har överförs i huvudsak oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen framgår att en fastighetsmäklare har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Medverkar fastighetsmäklaren vid kontraktsskrivningen, ska denne vara aktiv och observant på frågor som behöver lösas och lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter. Det åligger mäklaren att klargöra olika köpevillkors innebörd och se till att de blir tydligt utformade i köpehandlingen (se prop.1983/84:16 s. 41).

NN har uppgett att det var han som upprättade besiktningsklausulen i köpekontraktets § 13. Klausulen ger parterna rätt till återgång vid vissa väsentliga fel eller brister som det kostar mer än ett prisbasbelopp inklusive moms att avhjälpa. Det framgår emellertid inte vem som skulle avgöra vad som var sådana väsentliga fel eller brister och inte heller vem som skulle beräkna kostnaden för att avhjälpa dem. Klausulen saknar anvisningar om hur och till vem en eventuell begäran om återgång skulle framföras. Enligt NN skulle begäran ske skriftligen. NN borde ha dokumenterat denna överenskommelse i klausulen.

En återgång skulle enligt § 13 i köpekontraktet ske senast en dag efter det att en besiktningsgenomgång hållits mellan köparna och besiktningsmannen. Några angivelser om hur säljarna skulle få information om dagen för besiktningsgenomgången finns emellertid inte. Det har inte heller angivits någon sista dag för säljarnas rätt att, genom att svara för kostnaderna för avhjälpandet, förhindra en återgång enligt klausulen. Tidsfristen för att begära återgång efter besiktningsgenomgången har dessutom varit så kort att parterna i praktiken inte haft möjlighet att fatta genomtänkta beslut. Av NN:s uppgifter framgår att han inte har föreslagit eller på något annat sätt verkat för en längre tidsfrist i klausulen.

Fastighetsmäklarinspektionen anser sammantaget att besiktningsklausulen har allvarliga brister och att den är oklar i flera avseenden. Genom att medverka till den har NN brustit i

2013-02-20:10

sina skyldigheter enligt 19 § fastighetsmäklarlagen. Någon annan påföljd än varning kan inte komma ifråga.

2013-04-17:1

2013-04-17:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om redbarhet och lämplighet, hantering av deponerade medel och andra medel som mäklaren mottagit samt brister i besiktningsklausul och journalanteckningar

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen återkallar NN:s registrering och beslutar att återkallelsen ska gälla omedelbart.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2012 mottagit tre anmälningar från säljare eller företrädare för säljare som gjort gällande att NN inte hanterat medel på det sätt som överenskommits. Anmälarna har gjort gällande att mäklaren underlåtit att betala ut medel som skulle ha redovisats till säljarna i samband med överlåtelserna eller att utbetalningarna gjorts sent och då först efter upprepade påminnelser.

Ärende 4-1126-12 om fastigheten A

Anmälan

Anmälaren företräder sin huvudman i egenskap av god man. Hon har i huvudsak anfört följande.

Den 27 oktober 2011 upprättade NN ett köpekontrakt avseende fastigheten A. Köpeskillingen uppgick till 1 760 000 kr. Handpenningen betalades av köparen dagen efter. Vid tillträdet den 17 februari 2012 upprättades en ”intern specifikation”. Av denna framgick att handpenningen tidigare hade redovisats till säljaren. NN kontaktades om detta. Den 30 mars 2012 uppgav mäklaren i ett meddelande via e-post att hon hade försökt föra över likvid till säljarens konto utan att lyckas. Hon skulle därför försöka med en överföring till säljarens konto i en annan bank. Kvitto på denna transaktion visades. Den 3 april 2012 gjordes en polisanmälan, eftersom säljaren inte hade mottagit någon likvid från försäljningen.

Handlingar

Till anmälan har fogats bland annat kopior av polisanmälan, utskrifter från konversation mellan NN och den gode mannen samt köpekontraktet, likvidavräkningarna, journalen och andra handlingar som upprättats i samband med förmedlingsuppdraget.

Fastighetsmäklarinspektionen har noterat följande.

2013-04-17:1

Enligt den specifikation som NN har gett in till Fastighetsmäklarinspektionen har handpenningen om 176 000 kr redovisats den 9 och 10 november 2011. I journalen finns anteckningar om att handpenningen redovisats dels den 5 december 2011, dels den 17 februari 2012.

I köpekontraktet, som har undertecknats den 27 oktober 2011, finns följande besiktningsklausul.

Säljaren har för avsikt att besiktiga huset samt teckna försäkring mot dolda fel. Köparen ges möjlighet att i samband med besiktningen, närvara för att ta del av besiktningsmannens utlåtande. Besiktningsprotokollet skall sedan läggas som bilaga till detta kontrakt. Om det vid besiktningen upptäcks fel eller brister som köparen inte kan godkänna har hon rätt frånträda köpet. Begäran om köpets återgång skall inlämnas skriftligen till fastighetsmäklaren, senast fem arbetsdagar efter besiktningsstillfället.

Journalen saknar noteringar om bland annat kontroll av förfoganderätten, tillhandahållande av objektsbeskrivningen, information om vem som har rätt att förfoga över fastigheten, upphörande av uppdragsavtalet, upplysning om hur säljaren avser att genomföra försäljningen, upplysning om köparens undersökningsplikt och kontraktskrivningen, totalt tretton anmärkningar.

Mäklaren

NN har inkommit med yttranden i ärendet och sammanfattningsvis anført följande.

Kunden har fått sina pengar enligt överenskommelse. Det var problem med det första kontot av den enkla anledningen att det saknades en siffra i kontonumret. Eftersom kunden hade ett konto i annan bank kunde hon använda det. Nu vet den gode mannen att pengarna finns på kontot.

Journalen är inte helt korrekt eftersom den inte registrerat allt hon gjort. Vissa uppgifter måste läggas in manuellt. Allt har utförts i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Systemet som granskats är ett år gammalt. Handpenningen är bara redovisad en gång. Då noterades inte löpande när arbetet utfördes utan man var tvungen att ”dubbel pricka” i ”checklistefilen”.

Det hade varit bra att ha datum med i besiktningsklausulen. Hon bokade besiktningen i samförstånd med parterna så att det fungerade för alla. Besiktningen utfördes den 3 november 2011 och säljaren godkände besiktningen den 9 november 2011. Då skulle hon betala ut handpenningen. Kunden frågade om hon kunde få hela beloppet utan avdrag för arvudet och det var okej. En ny utbetalning gjordes påföljande dag.

Hon har upprättat flera avräkningar; en preliminär, en som en påminnelse och den sista som kunden fick på tillträdesdagen.

Ärende 4-2125-12 om stuga på arrenderad mark

Anmälan

2013-04-17:1

Anmälarén, som anlitade NN för förmedling av ett fritidshus, har sammanfattningsvis anført följande.

Huset såldes med tillträde den 3 juli 2012. Köpeskillingen uppgick till 450 000 kr. Betalningen har mottagits i omgångar, 35 000 kr, 50 000 kr, 100 000 kr och 60 000 kr. Tre månader efter tillträdesdagen återstod fortfarande 205 000 kr. NN har uppgivit att hon inte har kvar pengarna, att hon väntar in pengar och att hon kommer att betala. Mäklaren har förhålat och bland annat uppgivit att hon fått lån så att skulden skulle kunna betalas, men så har inte skett. Händelsen är polisanmäld.

Handlingar

Anmälarén har inkommit med utskrifter av en omfattande sms-konversation som hon haft med NN från den 3 juli 2012 till den 16 oktober 2012. Från denna noteras följande.

2012-08-12 från NN; ”--- Jag fick besked igår att köparna blev godkända. Ni kommer att få slutpappren på mejl denna vecka så blir vi klara med allt. Vad det något lån som skulle lösas? ---”

Samma dag, svar från anmälarén/säljaren; ”--- Det finns inga lån som ska lösas. ---”

2012-10-01 från NN; ”Tack för att du väntade en dag till. Jag fick ihop det sista nu, för 5 min sedan. Äntligen. Mvh NN”

Dagen efter, svar från anmälarén/säljaren; ”Vad menar du? Skulle du gjort en utbetalning? Jag har inte fått några pengar i alla fall.”

2012-10-05 från NN; ”Överfört 70 000 NN”, ”Överfört 30 000 --- ”

Från sms-konversationen mellan NN och den andre delägaren noteras följande.

2012-08-31 från NN; ”--- Pengar betalades ut igår. Jag har kvitto på kontoret. ---”

2012-09-05 från NN; ”--- stå ut med mig en liten stund till. Ni ska få era pengar + kostnader. NN”

Anmälarén har inkommit med två utslag från Kronofogdemyndigheten den 28 november 2012 och den 27 februari 2013 där svarandena, mäklarféretaget A respektive NN förpliktades att genast betala 175 640 kr till sökanden. I en komplettering till Fastighetsmäklarinspektionen den 6 mars 2013 uppgir anmälarén att mäklarféretaget gått i konkurs, men att NN startat ett nytt mäklarféretag som marknadsför sina förmedlingstjänster i lokaltidningen.

Mäklaren

NN har förelagts att komma in med ett yttrande och bland annat lämna uppgift om när det förelåg ett arrendeavtal. Förelägganden har skickats den 24 oktober 2012, den 29 oktober 2012 och den 26 november 2012 med påminnelse. Anstånd beviljades till den 20 december 2012.

I sitt yttrande har NN sammanfattningsvis anført följande.

Säljarna har fått sin köpeskillning utbetalad på separata konton, eftersom de önskade det. Utbetalningen har skett i två omgångar, men inte mer än att kontona kommit in i olika tider och utbetalningarna skett i den ordning kontonumren mottagits. Arrendet började gälla från den 3 augusti. De var överens om att ingen handpenning skulle betalas. Något depositionsavtal har inte skrivits. Säljarna hade inte fått fakturan för den andra halvan av

2013-04-17:1

arrendeåret. Den kunde därför inte lämnas över till köparen. Sms-meddelandena har hon inte några kommentarer till. Hon kommer inte ihåg dem, men man har diskuterat annat som inte rör försäljningen.

NN har till yttrandet fogat kopior av vissa handlingar som upprättats i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget, bland annat ett uppdragsavtal.

Ärende 4-2504-12 om fastigheten B

Anmälan

Anmälarna är säljare av en fastighet. De har först efter upprepade påminnelser till NN fått slutlikvid för försäljningen av en fastighet. Av anmälan framgår följande.

Överlåtelsen slutfördes den 1 november 2012. De fick då besked om att 66 500 kr skulle utbetalas, men att det kunde dröja några dagar på grund av bankens överföringsrutiner. Upprepade kontakter togs med mäklaren mellan den 5 november och 4 december 2012. Ett skriftligt s.k. betalningsmeddelande och andra löften om utbetalning från NN har visat sig sakna grund. Betalningar har stoppats med hänvisning till att pengar saknats på mäklarens konto.

Handlingar

Anmälarna har inkommit med bland annat kopior av betalningsmeddelandet (odaterat) och konversationen via e-post med NN. Från denna noteras följande.

2012-11-09 från NN; ”Pengarna har gått felaktigt till en annan kund --- ”

2012-11-14 från NN; ”Var inte oroligt. Ibland strular det, men så länge det går att fixa är det bra. Här är bokade betalningen, det tar dock någon dag till innan det ses på ert konto. --- ”

2012-11-21 från NN; ”Betalning sker direkt jag kan lyfta pengarna från kontot, de är bundna i aktier. Har den första överföringen kommit?”

2012-11-29 från NN; ” --- Ber om ursäkt för allt strul 100 gånger om och lite till. Nu ber jag på mina knän om lite mer tid innan ni gör anmälan. Jag vet att ni är kraftigt besvikna, men ni är mina bästa kunder och har min största prioritet”

Mäklaren

NN har i ett yttrande som inkom till Fastighetsmäklarinspektionen den 14 januari 2013 förklarat att hon varit sjukskriven, att säljarna fått sina pengar och att hon behövde mer tid för att komma in med de efterfrågade handlingarna från förmedlingsuppdraget.

Den 27 februari 2013 inkom NN med uppdragsavtalet, köpekontraktet, depositionsavtalet och en bekräftelse via e-post från säljaren om betalning.

Handlingar

Av ett e-postmeddelande som NN har gett in till Fastighetsmäklarinspektionen framgår att anmälarna bekräftat att 66 500 kr betalats till dem och att de avstår att framställa ytterligare krav på ersättning mot mäklaren. Meddelandet skickades från anmälarna till NN den 29 januari 2013.

2013-04-17:1

Övrig utredning

Fastighetsmäklarregistret

I fastighetsmäklarregistret finns fyra tillsynsärenden noterade avseende NN från och med år 2008. Tre ärenden har skrivits av. NN meddelades en varning den 26 oktober 2011 (dnr 4-1516-10). Saken gällde hantering av deponerade medel. NN hade, enligt egen uppgift, betalat ut handpenningen till fel konto. Skadan reglerades genom hennes ansvarsförsäkring. NN ansågs ha åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att inte redovisa handpenningen till säljaren i enlighet med parternas överenskommelse. Beslutet har vunnit laga kraft.

Kronofogdemyndigheten

Enligt ett utdrag med personinformation från den 2 april 2013 är NN restförd för skulder i enskilda mål med 2 423 kr. Hon har noteringar om nio utslag avseende betalningsförelägganden från april 2010 till mars 2013 på belopp mellan 113 kr och 304 267 kr, total summa 611 699 kr.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 6 § 5 fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare vara redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed.

Enligt 10 § samma lag ska handpenning som fastighetsmäklaren tagit emot snarast överlämnas till säljaren om inte annat har överenskommit genom ett depositionsavtal. Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning ska hållas skilda från egna tillgångar.

Enligt 20 § första stycket fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren föra anteckningar över förmedlingsuppdraget.

Fastighetsmäklarinspektionen ska enligt 29 § återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven på redbarhet och lämplighet som uppställs i 6 § eller som handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen.

Bestämmelsen om redbarhet och lämplighet i 6 § 5 fastighetsmäklarlagen har överförs oförändrad från 1995 års fastighetsmäklarlag. I förarbetena till den lagen (prop. 1994/95:14 s. 66) anges att redbarhetsrekvisitet i 6 § tar sikte på att en mäklares allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet ska motsvara de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den, i flera avseenden, ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart.

Vidare anges att det i kravet på redbarhet givetvis också ligger ett krav på redbarhet i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller amortering av skulder med ränta eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

2013-04-17:1

NN har tidigare blivit varnad för bristande hantering av deponerade medel. Utredningen i de nu aktuella ärendena talar entydigt för att hon i tre förmedlingsuppdrag åsidosatt sin skyldighet att redovisa handpenning respektive köpeskilling till säljare. Hon har i flera handlingar och meddelanden lämnat oriktiga uppgifter om att vissa utbetalningar skett. I ett förmedlingsuppdrag har NN medverkat till en besiktningsklausul som saknar anvisning för när besiktning senast skulle ske, vilket medfört att köpet hållits öppet fram till tillträdet. Hon har i samma förmedlingsuppdrag upprättat en journal med ett flertal brister.

NN har genom sitt agerande åsidosatt god fastighetsmäklarsed och hon kan inte längre anses uppfylla kravet på redbarhet och lämplighet som fastighetsmäklare. Någon annan påföljd än avregistrering kan därför inte komma i fråga.

Enligt 29 § tredje stycket får Fastighetsmäklarinspektionen besluta att en återkallelse av registrering ska gälla omedelbart. I regeringens proposition 2010/11:15 *Ny fastighetsmäklarlag* anges bl.a. följande om återkallelse av registreringen (s. 65).

Av tredje stycket framgår att ett beslut om återkallelse av registrering gäller omedelbart endast i de fall då Fastighetsmäklarnämnden [nu: Fastighetsmäklarinspektionen] eller domstol särskilt beslutar om det. Utgångspunkten är alltså att en återkallelse av registreringen gäller först efter det att beslutet vunnit laga kraft. Avsikten är att förordnanden om att beslutet ska gälla omedelbart främst ska meddelas i de fall då mäklaren brister i något formellt krav för registrering, t.ex. har gått i konkurs eller inte har föreskriven ansvarsförsäkring.

Fastighetsmäklarutredningen formulerade sig bl.a. på följande sätt i motsvarande fråga (SOU 2008:6, s. 259).

Ett beslut om avregistrering bör därmed i fortsättningen endast gälla omedelbart i de fall det förordnas särskilt om detta. Situationer då sådana förordnanden kan vara lämpliga är som nämnts när återkallelsen grundar sig på att de formella kraven för registrering inte är uppfyllda samt vid särskilt allvarliga brister beträffande redbarhet och lämplighet.

Fastighetsmäklarinspektionen bedömer att NN har gjort sig skyldig till sådana allvarliga brister att det motiverar att återkallelsen av registreringen ska gälla omedelbart. Det gäller särskilt med beaktande av att hon, trots den tidigare varningen, i tre förmedlingsuppdrag helt underlåtit eller varit sen med att redovisa betydande belopp till respektive säljare, samt vikten av att fler kunder inte ska drabbas av ekonomiska förluster i samband med att medel överförs via mäklarens klientmedelkonto.

2013-04-17:2

2013-04-17:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om bristfälliga åtgärder för att uppnå kundkännedom, om bristfälliga anteckningar i journal, om tillhandhållande av två olika objektsbeskrivningar och om tidpunkt för överlämnande av skriftlig information om det ansvar en köpare har för att undersöka fastigheten

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar mäklare NN varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden, nuvarande Fastighetsmäklarinspektionen, meddelade mäklare NN en varning den 29 september 2010, bland annat för att hon hade restförda skulder i allmänna mål. I beslutet angavs att myndigheten fortlöpande skulle hålla sig underrättad om i vad mån mäklare NN reglerat sin skuld samt i övrigt kontrollera om hon uppfyller de krav på lämplighet som ställs på en fastighetsmäklare.

Den 1 november 2011 initierade Fastighetsmäklarinspektionen ett tillsynsärende mot mäklare NN för att kontrollera hennes skuldsättning och för att granska hennes verksamhet som fastighetsmäklare.

Mäklare NN förelades att ge in en förteckning över de förmedlingsuppdrag som hon ingått under tiden den 1 juli 2011 till den 1 december 2011 med uppgift om vilka förmedlingar som slutförts. Fastighetsmäklarinspektionen valde sedan ut tre förmedlingsuppdrag för granskning.

Granskningen

Fastighetsmäklarinspektionen har granskat följande handlingar.
Uppdragsavtal, köpekontrakt, objektsbeskrivningar, journaler, anbudsförteckningar och skriftlig information om det ansvar som köpare har för att undersöka objektet.

Fastighetsmäklarinspektionen har vid granskningen av handlingarna i ärendet uppmärksammat följande.

Fastighet A

Uppdragsavtalet ingicks den 26 september 2011. Noteringen om utförd identitetskontroll av uppdragsgivaren är daterad den 13 januari 2012, samma dag som köpekontraktet ingicks.

Bostadsrätt B

2013-04-17:2

Av noteringen om utförd identitetskontroll avseende uppdragsgivarna framgår att mäklare NN endast kontrollerat en av uppdragsgivarnas identitet.

I journalen finns ingen anteckning om följande åtgärder.

1. Uppdragsavtalets upphörande (prop. 2010/11:15 s. 61).
2. Kontrollerat att bostadsrätten är pantsatt (17 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).

I journalanteckningarna över förmedlingsuppdraget är dessutom följande anteckningar odaterade.

3. Skriftligen upplyst köparen om det ansvar denne har för att undersöka objektet (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
4. Verkat för att köparen före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning av objektet (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
5. Erbjudit tilltänkta köpare en skriftlig beräkning av boendekostnaderna (18 § fjärde stycket och 2 § fastighetsmäklarlagen).

Fastighet C

I journalen finns ingen anteckning om följande åtgärd.

1. Uppdragsavtalets upphörande (prop. 2010/11:15 s. 61).

Mäklare NN har gett in två objektsbeskrivningar beträffande det aktuella objektet. Fastighetsmäklarinspektionen noterar att det i den objektsbeskrivning som parterna i affären undertecknat saknas uppgift om driftskostnader.

Skuldsättningen

Fastighetsmäklarinspektionen noterar att mäklare NN inte blivit restförd för nya skulder hos Kronofogden sedan hon meddelades varning den 29 september 2010 och att skulden har minskat med mer än hälften.

Mäklaren

Mäklare NN har i sitt yttrande anfört huvudsakligen följande avseende det som Fastighetsmäklarinspektionen har uppmärksammat vid granskningen av handlingarna i ärendet.

Fastighet A

Hon besökte fastigheten redan år 2008 och värderade den. Därefter har hon besökt den ett antal gånger under år 2011 för att diskutera pris och arvode innan säljarna bestämde sig för att anlita henne. Hon har också sedan tidigare kännedom om familjen genom säljarens mamma och pappa, vars respektive fastigheter hon värderat. På en mindre ort, i vilken hon har bott och arbetat i över 20 år, har man ofta god kännedom om flertalet ortsbor då det ofta anordnas

2013-04-17:2

gemensamma aktiviteter såsom bygdefest och midsommarfirande.

Bostadsrätt B

EV och CK, som är syskon, ägde lägenheten som beboddes av deras mamma. Hon blev intagen på ett hem och syskonen beslöt att sälja lägenheten. EV fick fullmakt av CK att sälja lägenheten. CK var aldrig närvarande och hon har aldrig träffat honom. Det kändes meningslöst att EV skulle kontrollera CK:s identitet när EV inte var närvarande.

Beträffande att det i journalen inte finns någon uppgift om när uppdraget upphörde anför mäklare NN att uppdraget upphörde vid tillträdet. Avseende avsaknaden av en anteckning om kontrollen av pantsättningen och om den odaterade anteckningen om att erbjuda en tilltänkt köpare en skriftlig beräkning av boendekostnaderna, hänvisar hon till dels bostadsrättsföreningens information och till ett avstående från boendekostnadskalkyl. (Fastighetsmäklarinspektionens anmärkning: Dessa två dokument har inte getts in till inspektionen). Vad avser den odaterade anteckningen om att hon skriftligen upplyst köparen om det ansvar denne har för att undersöka objektet anför hon att detta sker vid kontraktskrivningen i samband med genomgången av frågelistan. Gällande den odaterade anteckningen om att hon verkat för att köparen före köpet gör eller låter göra en undersökning av objektet anför hon att köparna bodde i lägenheten mitt emot i samma bostadsrättsförening och att de hade god kännedom om både föreningen och den köpta lägenheten.

Fastighet C

Beträffande att det i journalen inte finns någon uppgift om när uppdraget upphörde har mäklare NN anført att uppdraget upphörde vid tillträdet.

Vad avser de två objektsbeskrivningarna har mäklare NN anført bland annat följande.

Driftskostnaderna kom inte med i den objektsbeskrivning som undertecknades av parterna. Objektsbeskrivningen som överlämnades i samband med kontraktsskrivningen och som är signerad är den som gäller. Prospektet är det som lämnades vid visningen och mindre avvikelser kan förekomma.

Skuldsättningen

Mäklare NN har förelagts att yttra sig över uppgiften om att hon är restförd för skulder och hon har huvudsakligen anført följande.

Hon har inte haft möjlighet att betala av mer på skulden än de 10 000 kronor som hon har betalat under 2012. Hennes avsikt är fortfarande att betala så fort hennes ekonomi tillåter. Hon har levt under knappa förhållanden sedan konkursen. Eftersom hon aldrig har varit fackföreningsansluten fick hon endast så kallad grundkassa på cirka 3 000 kronor i månaden. Sedan hon började på mäklarbyrå X har hon kommit igång bra och det känns mycket bra. Det känns verkligen som om allt det gamla är glömt och hon har kunnat börja om på nytt.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

2013-04-17:2

Skriftlig information om undersökningsplikten

Enligt 16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen ska mäklaren skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som denne har för att undersöka fastigheten och ska verka för att han eller hon före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning.

I propositionen 2010/11:15 s. 56 anges bland annat att köparen ska få del av informationen i så god tid innan överlåtelseavtalet ingås att han eller hon har möjlighet att låta undersöka fastigheten. Inget hindrar att mäklaren lämnar informationen på ett tidigt stadium, t.ex. i objektbeskrivningen.

Mäklare NN har i sitt yttrande uppgett att hon upplyst köparen av Bostadsrätten B om det ansvar denne har för att undersöka objektet vid kontraktsskrivningen i samband med genomgången av frågelistan. Såväl frågelistan som den skriftliga informationen som mäklare NN har gett in till Fastighetsmäklarinspektionen är daterade den 22 november 2011. Objektsbeskrivningen som mäklare NN har gett in till inspektionen saknar information om det ansvar en köpare har för att undersöka fastigheten.

Fastighetsmäklarinspektionen finner det vara otvetydigt fastställt att mäklare NN lämnat den skriftliga informationen om det ansvar köparen har för att undersöka fastigheten samma dag som köpekontraktet undertecknades, vilket är för sent. För detta ska hon varnas.

Objektsbeskrivningarna

Enligt 18 § fastighetsmäklaren (2011:666) ska en fastighetsmäklare tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning).

Objektsbeskrivningen ska innehålla uppgift om bland annat fastighetens driftskostnader.

Av utredningen framgår inte något annat än att mäklare NN har tillhandahållit köparna av *Fastighet C* en objektsbeskrivning som innehållit en uppgift om fastighetens driftskostnader. Hon har emellertid i samband med köpekontraktets undertecknande till köparna överlämnat ytterligare en objektsbeskrivning som saknat uppgifter om driftskostnader. Att överlämna två objektsbeskrivningar med olika innehåll kan skapa en osäkerhet hos köparna om vilken av objektsbeskrivningarna som har företräde och det troliga är att köparna uppfattar den senast överlämnade objektsbeskrivningen som den korrekta. Med hänsyn till att köparna i detta fall redan hade fått kännedom om fastighetens driftskostnader i den först överlämnade objektsbeskrivningen finner dock Fastighetsmäklarinspektionen att förseelsen är ringa och att påföljd därför kan underlåtas i denna del.

Journalföring

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget har slutförts.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

2013-04-17:2

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

Vidare framgår att mäklaren är skyldig att lämna över anteckningarna i samband med att förmedlingsuppdraget slutförs, vilket normalt sker vid tillträdet.

I ärendet är utrett att de journaler som överlämnats till parterna i bostadsaffärerna avseende *Bostadsrätt B* och *Fastighet C* saknade uppgifter om att vissa åtgärder hade vidtagits på det sätt som redovisats under rubriken ”Granskningen”. Dessutom saknade journalen avseende *Bostadsrätt B* uppgifter om när vissa åtgärder vidtagits.

Det förhållandet att mäklare NN har utfört åtgärderna befriar henne inte från den självständiga skyldigheten att dokumentera respektive åtgärd i journalerna och att ange vilket datum respektive åtgärd har vidtagits. Bristerna i journalföringen utgör grund för en erinran.

Kundkännedom

Enligt 2 kap. 2 § lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner överstigande ett belopp om 15 000 euro.

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

Av 2 kap. 9 § penningtvättslagen framgår att kontrollen av kunden ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras.

Enligt 11 § penningtvättslagen får en verksamhetsutövare inte etablera en affärsförbindelse eller utföra en enstaka transaktion om kundkännedom inte uppnås.

Av utredningen framgår att mäklare NN etablerat två affärsförbindelser utan att dessförinnan ha uppnått kundkännedom om uppdragsgivaren i den ena förmedlingen och om en av uppdragsgivarna i den andra. Förfarandet står i strid med penningtvättslagstiftningen. För detta ska hon varnas.

Redbarhet och lämplighet

Det som har kommit fram om mäklare NN:s restfördhet för skulder hos Kronofogden leder inte till någon ytterligare åtgärd. Fastighetsmäklarinspektionen kommer dock att fortlöpande hålla sig underrättad om mäklare NN:s skuldsättning.

2013-04-17:2

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd

Mäklare NN ska varnas för att hon etablerat två affärsförbindelser innan hon uppnått kundkännedom och för att hon överlämnat den skriftliga informationen om det ansvar en köpare har för att undersöka fastigheten först samma dag som köpekontraktet undertecknades. I påföljden ingår även en erinran för de bristfälliga anteckningarna i journalen.

2013-04-17:3

2013-04-17:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om oregistrerad medhjälpare och om anteckningar i journal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN erinran.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har säljarna av en bostadsrätt riktat kritik mot NN och hennes oregistrerade medhjälpare. Kritiken är huvudsakligen riktad mot den oregistrerade medhjälparen och rör hans agerande vid försäljningen av bostadsrätten. Den oregistrerade medhjälparen påstås bland annat ha hyrt ut deras lägenhet och öppnat ett elabonnemang utan medgivande från anmälarna.

Handlingar i ärendet

Fastighetsmäklarinspektionen har granskat bland annat kopior av uppdragsavtalet, objektsbeskrivningen, noteringar om de åtgärder som NN använt för att uppnå kundkännedom och journalen.

I journalen över förmedlingsuppdraget finns inte någon anteckning om följande åtgärder.

1. Uppdragsavtal har ingåtts (9 § fastighetsmäklarlagen).
2. Kontrollerat förfoganderätten (prop. 2010/11:15 s. 61).
3. Kontrollerat att bostadsrätten är pantsatt (17 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).

I journalen över förmedlingsuppdraget är följande anteckningar odaterade.

4. Upplyst uppdragsgivarna om sidoverksamhet och eventuell ersättning (14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
5. Verkat för att säljaren lämnar de uppgifter som kan antas vara av betydelse för en köpare (16 § andra stycket och 2 § fastighetsmäklarlagen).

Mäklaren

Anmälan

Beträffande den kritik som riktats mot NN i anmälan har hon anfört huvudsakligen följande.

Hon har använt sig av NN som sin mäklarassistent. I samråd med säljarna har NN hjälpt henne under försäljningsprocessen och denne hade därför tillgång till nycklarna till lägenheten. Avsikten var att NN bland annat skulle kunna hålla i visningar. Under försäljningsprocessen blev detta dock inte aktuellt, eftersom visningarna hölls av henne själv

2013-04-17:3

och hennes kollega som är registrerad fastighetsmäklare.

Den 25 september 2012 kom NN och säljarna muntligen överens om att denne skulle hjälpa dem med att forsla bort lös egendom och se till att en städning av bostaden utfördes efter utflyttningen.

Säljarna har enligt önskemål låtit NN sköta en stor del av försäljningsarbetet. Säljarna har också ingått egna överenskommelser med NN utan förmedling av henne. Vad NN, som har en överordnad ställning i förhållande till henne, har gjort eller inte gjort enligt dessa överenskommelser ansvarar inte hon för och hon kan inte heller uttala sig om dessa.

Handlingar i ärendet

NN har anfört följande med anledning av Fastighetsmäklarinspektionens frågor efter granskningen av handlingarna i ärendet.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren föra anteckningar över förmedlingsuppdraget samt upprätta en anbudsförteckning med vissa specificerade uppgifter. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Förutom när det gäller anbudsförteckningen säger lagtexten ingenting om på vilket sätt anteckningarna ska föras och exakt vilka uppgifter som ska antecknas. Några detaljföreskrifter angående hur journalen ska föras har inte meddelats av Fastighetsmäklarinspektionen eller någon annan myndighet.

I brist på detaljföreskrifter och tidigare praxis är det tänkt att den praktiska innebörden av bland annat journalföringen ska fastställas i efterhand genom Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn. Fastighetsmäklarlagen är dessutom i många avseenden oklar vilket kan medföra tolkningsproblem. För att få ytterligare information angående journalföringen är man hänvisad till lagens förarbeten. Dessa är för en icke-jurist allt annat än lätta att hitta och är på grund av sin utformning svåra att tillgodogöra sig. Man måste dessutom kunna tolka in förarbeten i lagtexten på rätt sätt vilket kan vara mycket komplicerat.

I propositionen 2010/11: 15 s. 35 och 61 anges följande när det gäller journalföringen. Ett dokumentationskrav bör emellertid inte i onödan belasta mäklarna. Skyldigheten bör i princip begränsas till de uppgifter som en mäklare måste utföra enligt lagen och god fastighetsmäklarsed. En mäklare bör alltså vara skyldig att dokumentera t.ex. att han eller hon informerat köparen om undersökningsplikten och vad den innebär. Även väsentliga instruktioner som uppdragsgivaren lämnar, som ju mäklaren ska följa, bör dokumenteras.

Vidare anges att det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

Inte ens en person som har en jur.kand. och arbetslivserfarenhet som jurist kan med säkerhet fastställa exakt vilka uppgifter som ska antecknas i journalen och på vilket sätt detta ska ske. Även om man läser lagtexten ihop med regeringens proposition får man endast en vag aning om vad som ska antecknas och på vilket sätt.

Man kan inte kräva att en vanlig fastighetsmäklare ska vara expert på att tolka lag och dess förarbeten. Man kan heller inte kräva att fastighetsmäklaren ska anlita advokat för att kunna föra sina journaler på ett korrekt sätt. Det råder således stor osäkerhet bland mäklarna angående det sätt på vilket journalföringen ska ske. De eventuella brister som kan finnas i den aktuella journalföringen måste således anses var i hög grad ursäktliga.

I sitt föreläggande gör Fastighetsmäklarinspektionens en koppling mellan fastighetsmäklarlagens 20 § och lagens 9, 14, 16, 17-19 §§, uppenbarligen med stöd av sidan 61 i propositionen 2010/11:15.

NN har följande kommentarer till frågorna i föreläggandet. Kommentarererna har markerats med kursiv stil

1. Ingått uppdragsavtal (9 § fastighetsmäklarlagen).

I journalen anges under rubriken "Förmedlingsuppdraget", Skriftligt uppdragsavtal 2012-06-08. Under rubriken "Journalanteckningar" anges 2012-06-07, skapat uppdragsavtal.

2. Kontrollerat förfoganderätten över bostadsrätten (17 och 19 §§ fastighetsmäklarlagen).

I journalen finns en anteckning under rubriken "Säljare-förfoganderätt" samt under rubriken "Journalanteckningar" där det anges "12-06-12, skickat förfrågan till föreningen".

3. Kontrollerat om bostadsrätten är pantsatt (17 § fastighetsmäklarlagen).

I journalen under rubriken "Journalanteckningar" anges 12-06-1- -12-06-12, skickat förfrågan till föreningen.

4. Upplyst uppdragsgivarna om sidoverksamhet och eventuell ersättning (14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).

I journalen finns en anteckning under rubriken "Förmedlingsuppdraget" där det anges följande: Info sidotjänster, före skriftligt uppdragsavtal 2012-06-08.

5. Verkat för att säljaren lämnar de uppgifter som kan antas vara av betydelse för en köpare (16 § andra stycket och 2 § fastighetsmäklarlagen).

2013-04-17:3

I journalen under rubriken "Journalanteckningar" anges 2012-06-08, överlämnat frågelista. Under rubriken "Förmedlingsuppdraget" anges info om undersökningsplikt respektive upplysningsplikt.

Hon har inte överlämnat journalen till uppdragsgivarna då hon uppfattat stadgandet i 20 § andra stycket fastighetsmäklarlagen som att något överlämnande inte skulle ske då uppdragsavtalet sagts upp i förtid och uppdraget således inte slutförts.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Oregistrerad medhjälpare

Lagstiftaren har öppnat en möjlighet för en mäklare att låta en oregistrerad medhjälpare under mäklarens överinseende och på dennes ansvar utföra visst arbete som hör till uppdraget. Mäklaren ansvarar inom ramen för god fastighetsmäklarsed mot både köpare och säljare oavsett om hon utför allt arbete själv eller om hon väljer att använda sig av en oregistrerad medhjälpare vid utförandet av ett förmedlingsuppdrag. I kontakterna utåt får mäklarens biträde inte uppfattas som annat än ett bud för mäklaren och inte som den som utför och ansvarar för mäklartjänsten eller någon del av denna. Det är endast arbetsuppgifter som inte är centrala för förmedlingsuppdraget som kan överlämnas till en medhjälpare. Som en generell förutsättning bör gälla att uppgiften uttryckligen ska delegeras i varje enskilt fall samt att så får ske först sedan mäklaren bedömt att medhjälparen har tillräcklig kompetens för uppgiften. Mäklaren måste ha kontroll över utförandet för att vid behov kunna ingripa. Allmänt måste gälla att medhjälparen ska uppträda på ett sådant sätt att det står helt klart vem som är ansvarig mäklare och att han själv är just bara medhjälpare. Mäklaren säljer en kvalificerad yrkestjänst. Den som sluter ett förmedlingsuppdrag med en mäklare och den som i egenskap av köpare eller på annat sätt kommer i kontakt med mäklarverksamhet har därför rätt att förvänta sig att han kommer i kontakt med en kunnig och opartisk fastighetsförmedlare (se prop. 1994/95:14 s. 43-45).

Av utredningen framgår att NN haft säljarnas uppdrag att förmedla den i ärendet aktuella bostadsrätten. NN har således varit ansvarig för utförandet av förmedlingsuppdraget även i de delar som utförts av den oregistrerade medhjälparen NN. Det är ostridigt att densamme varit engagerad i samband med försäljningen. Anmälarens uppgifter kan ge anledning att sätta i fråga huruvida NN använt sig av NN i större utsträckning än vad lagen tillåter. De moment som NN har kritiserats för att ha utfört faller normalt sett utanför ramen för ett förmedlingsuppdrag. Utredningen ger inte ett entydigt besked om de moment som NN har utfört har skett på uppdrag av NN eller om detta skett genom NN:s eget bevåg. Ärendet ska av denna anledning avskrivas från vidare handläggning i denna del.

Journalen

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. Dokumentation ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget har slutförts.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

2013-04-17:3

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av föfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

I ärendet är utrett att journalen saknar uppgifter om att uppdragsavtalet har ingåtts samt att NN kontrollerat föfoganderätten över och pantsättningen av bostadsrätten. Det finns ingen datering vid rubriken "Förmedlingsuppdrag". NN har inte heller i journalen antecknat datumet för när hon upplyste uppdragsgivarna om eventuell sidoverksamhet och ersättning för sådan verksamhet eller när hon verkat för att säljaren lämnade de uppgifter som kan antas vara av betydelse för en köpare. Det är även utrett att NN inte överlämnat journalen till uppdragsgivarna då uppdraget upphörde. NN har därigenom brustit i sina skyldigheter enligt 20 § fastighetsmäklarlagen. Förseelserna motiverar en erinran.

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd

Bristerna i journalen motiverar en erinran.

2013-04-17:4

2013-04-17:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om ersättningsvillkor i uppdragsavtal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN erinran.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en av tre säljare av ett arrende riktat kritik mot N.N:s sätt att hantera ett förmedlingsuppdrag. Kritiken går huvudsakligen ut på att NN inte tillvaratagit säljarnas intresse beträffande marknadsföringen av arrendet eller i kontakterna med spekulanterna, att NN gett såväl spekulanter som säljarna falsk information inför budgivningen och att NN bevakat en spekulants intresse av att komma över fastigheten till ett bra pris.

Mäklaren

NN har i sitt yttrande tillbakavisat kritiken och lämnat förklaring till det som anmälaren har påtalat. Hon har inkommit med bland annat kopior av förteckningen över de anbud som lämnats på objektet, den så kallade anbudsförteckningen, och uppdragsavtalet.

Handlingar i ärendet

Vid granskningen av handlingarna i ärendet har Fastighetsmäklarinspektionen konstaterat följande.

I uppdragsavtalet vid rubriken ”Provision/arvode” återfinns en klausul med följande lydelse.

Provision skall utgå med:

- 4,00 % av köpeskillingen
 - Lägsta provision enligt ovan är dock 30 000 kr.
 - Provisionen enligt ovan är inklusive moms.
- Samt därutöver fast avgift 5 000 kr inklusive moms.

Vid rubriken ”Kostnadsersättning (Rätt till sådan ersättning måste särskilt avtalas)” anges följande.

Har uppdraget upphört att gälla på grund av uppsägning av uppdragsgivaren och har överlåtelseavtalet inte kommit till stånd, har mäklaren rätt till ersättning för sina kostnader för resor, annonsering etc. med 5 000 kr inkl. moms (Fasta avgiften). Samma rätt gäller om uppdragsgivaren efter den ursprungligt avtalade avtalstiden (och överlåtelseavtalet inte kommit till stånd) ej vill förnya ensamrättsavtalet och behålla förmedlingsobjektet till aktiv försäljning.

NN har förelagts att ange hur ersättningsvillkoren vid respektive rubriker ”Provision/arvode” och ”Kostnadsersättning (Rätt till sådan ersättning måste särskilt avtalas)” förhåller sig till

2013-04-17:4

varandra. Hon har också förelagts att ange hur mycket uppdragsgivaren, om denne väljer att gå vidare med förmedlingsuppdraget utan att avtala om ny ensamrätt, debiteras i fasta avgifter för det fall att en överlåtelse kommer till stånd.

Mäklaren

NN har i sitt yttrande anfört följande med anledning av Fastighetsmäklarinspektionens frågor om provisionsvillkoren.

”Rubriken **”Provision/arvode”** gäller endast när ett bindande överlåtelseavtal träffats mellan en säljare och en köpare. Rubriken **”Kostnadsersättning”** gäller endast när uppdraget upphört att gälla på grund av uppsägning av uppdragsgivaren och om något överlåtelseavtal ej kommit till stånd, alternativt att uppdragsgivaren inte vill behålla förmedlingsuppdraget till aktiv försäljning”.

”Om uppdragsgivaren och uppdragstagaren väljer att gå vidare med försäljningen utan att avtala om ensamrätt debiteras uppdragsgivaren på samma sätt som om ensamrätt hade gällt (se rubrik ”Giltighetstid”), dvs. enligt rubriken ”Provision/Arvode” (rörlig del + 5 000 kronor inkl. moms).

”Om tidpunkt infaller att uppdragsgivaren säger upp uppdragsavtalet (om detta sker i samband med att ensamrättstiden går ut, eller det sker en tid efter och under tid som förmedlingsuppdrag utan ensamrätt gäller) debiteras 5 000 :- inkl moms som ersättning för nedlagda kostnader, även om dessa varit väsentligt högre.”.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed.

Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att de villkor om ersättning i uppdragsavtalet som reglerar under vilka förutsättningar NN har rätt till den fasta avgiften och vad som avses med ”avtalade avtalstiden” är otydliga. NN har i sitt yttrande redogjort för vad som har överenskommit med uppdragsgivaren om sin rätt till ersättning för uppdraget. Det har ålegat NN att på ett tydligt sätt dokumentera överenskommelsen med uppdragsgivaren. Genom att utforma ersättningsvillkoren på ett otydligt sätt har NN åsidosatt sin omsorgsplikt. Detta motiverar en erinran.

2013-04-17:5

2013-04-17:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om bekräftelse av uppsägning av förmedlingsuppdrag, anteckningar över förmedlingsuppdrag, anbudsförteckning och datering av avtal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN varning.

Bakgrund

Genom ett köpekontrakt den 16 september 2011 förmedlade NN en fastighet. På köparnas begäran återgick köpet med stöd av en besiktningssklausul. I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har säljaren riktat kritik mot NN. I anmälan görs bland annat gällande att NN agerat bristfälligt i samband med att köpet skulle återgå och att NN inte överlämnade någon budhistorik.

Mäklaren

I köpekontraktet avtalade parterna att en begäran om återgång skulle ske skriftligen. Den 22 september 2011 kom parterna överens om att begäran om återgång kunde ske muntligen. Köparna begärde återgång av köpet samma dag. De kom överens om att detta skulle dokumenteras i ett återgångsavtal, som skulle skickas mellan parterna. Återgångsavtalet daterades den 22 september och översändes per post till parterna för underskrift. Efter det att köpet hade återgått hade han ett möte med sin uppdragsgivare. På mötet kom han och uppdragsgivaren överens om att avsluta samarbetet. Han förklarade att han varken då eller i framtiden skulle framställa några ekonomiska krav. Därför bekräftade han inte skriftligen någon uppsägning från uppdragsgivarens sida eller gav denne en skriftlig bekräftelse på uppsägningen. Han upprättade anteckningar över förmedlingsuppdraget och en anbudsförteckning men förbisåg att överlämna dessa handlingar till uppdragsgivaren.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Överlämnade av journal och anbudsförteckning

Enligt 20 § första stycket fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget. Mäklaren ska också upprätta en förteckning över de anbud som lämnats på fastigheten. I andra stycket stadgas bland annat att dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget har slutförts. Av NN:s egna uppgifter framgår att han inte överlämnat de aktuella handlingarna till sin uppdragsgivare. NN har således inte fullgjort denna lagstadgade skyldighet. Förseelserna motiverar var för sig erinran.

Skriftlig bekräftelse på uppsägning av uppdragsavtal

Enligt 9 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare skriftligen bekräfta sin egen eller uppdragsgivarens uppsägning av uppdragsavtalet. Den omständigheten att en fastighetsmäklare och dennes uppdragsgivare under ett möte träffat en överenskommelse om

2013-04-17:5

att förmedlingsuppdraget ska upphöra och mäklaren har förklarat sig villig att avstå från ekonomiska krav innebär inget undantag för mäklarens skyldighet att skriftligen bekräfta att uppdraget upphört. NN har inte heller i nu berört avseende fullgjort sin lagstadgade skyldighet. För detta ska NN varnas.

Datering av avtal

Av utredningen framgår att datumet för återgångsavtalet inte motsvarar det datum då parterna undertecknade detta avtal. Det följer av god fastighetsmäklarsed att de avtal som en fastighetsmäklare upprättar är rätt daterade av parterna. Det återgångsavtal som NN upprättat uppfyller inte detta krav. Fastighetsmäklarinspektionen finner dock att påföljd kan underlätas.

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

Påföljd

NN ska meddelas varning för att han inte till uppdragsgivaren skriftligen bekräftade uppsägningen av uppdragsavtalet. I denna varning ingår även en erinran för att NN inte till uppdragsgivaren överlämnat en journal och en anbudsförteckning.

2013-04-17:6

2013-04-17:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om redbarhet och lämplighet

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN varning.

Bakgrund

Den 23 maj 2012 beslutade Fastighetsmäklarinspektionen att meddela NN varning på grund av hennes skuldsättning hos Kronofogdemyndigheten om 375 897 kr. I beslutet angav inspektionen att NN:s skuldsättning framöver skulle kontrolleras. Den 28 januari 2013 beslutade Fastighetsmäklarinspektionen att NN skulle höras om sin skuldsättning sedan inspektionen från Kronofogdemyndigheten inhämtat att NN var restförd med 417 800 kr.

I ett telefonsamtal den 3 april 2013 uppgav Kronofogdemyndigheten att NN:s skuldsättning uppgick till 255 434 kr och att tre borgenärer hade återkallat sina ärenden. Den 16 april 2013 uppgav Kronofogdemyndigheten att skulden uppgick till 256 702 kr, att skuldökningen var hänförlig till räntor och att NN genom utmätning i inkomst betalade 3 492 kr i månaden.

Mäklaren

NN har i ett yttrande den 6 mars 2013 anfört i huvudsak följande. Hon har vidtagit ett flertal åtgärder för att lösa sina problem. Hon har kontaktat sitt försäkringsbolag och hon kommer om ett år att lyfta 120 000 kr. Detta belopp avser hon att betala mot skatteskulden. Hon har också kontaktat sina enskilda borgenärer. Med borgenärerna har hon träffat uppgörelser om betalningsplaner. Skulderna har inte uppkommit genom oegentligheter från hennes sida och hon försöker intensivt att lösa skulderna. Hon har under många år varit verksam som fastighetsmäklare och har därför många kunder som återkommer till henne. Detta i kombination med att arbetsgivaren stöttar henne kommer att medföra att hon kommer att kunna reglera sina skulder.

Övrigt

NN:s arbetsgivare har yttrat sig i ärendet.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 6 § första stycket 5 fastighetsmäklarlagen (2011:666) krävs för att en fastighetsmäklare ska bli registrerad, att han eller hon är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Enligt lagens förarbeten (prop. 2010/11:15 s. 48 jämfört med prop. 1994/95:14 s. 66 och 67) ska 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 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.

Fastighetsmäklarinspektionen finner att NN:s skuldsättning kan ge anledning till tvekan om hennes lämplighet som fastighetsmäklare, särskilt som NN har varit restförd tidigare till ett inte oväsentligt belopp. Inspektionen anser att det förhållandet att NN tidigare kritiserats för sin bristande ekonomiska redbarhet och att hennes skuldsättning alltjämt är stor motiverar en disciplinpåföljd. Med hänsyn till att NN aktivt verkar för att reglera sina skulder bedömer inspektionen att det kan anses tillräckligt att meddela henne en varning.

Övrigt

Fastighetsmäklarinspektionen kommer att genom fortsatt kontakt med Kronofogdemyndigheten kontrollera NN:s skuldsättning.

2013-04-17:7

2013-04-17:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om felaktig uppgift i objektsbeskrivningen samt om anteckningar i journal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN erinran.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har köparen av en bostadsrätt kritiserat NN för att hon i objektsbeskrivningen angivit en felaktig uppgift om balkongens läge.

Fastighetsmäklarinspektionen har förelagt NN att yttra sig i ärendet. Hon har särskilt förelagts att yttra sig över att den journal över förmedlingsuppdraget som hon har gett in saknar anteckningar om ett antal åtgärder.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak uppgivit följande. Hon närvarade vid två visningar av bostadsrätten. Vid dessa tillfällen delade NN ut en objektsbeskrivning. I objektsbeskrivningen angavs felaktigt att bostadsrättens balkong hade västerläge och därmed kvällssol. Inför kontraktskrivningen hade uppgiften i objektsbeskrivningen om balkongens läge ändrats. Nu angavs en uppgift om att bostadsrättens balkong hade österläge. NN upplyste inte anmälaren om ändringen av uppgiften, utan nämnde kort att objektsbeskrivningen var av samma innehåll som den objektsbeskrivning som hade delats ut vid visningen. En vecka efter kontraktskrivningen kontaktades hon av NN som uppgav att uppgiften i objektsbeskrivningen om balkongens läge var felaktig och att balkongen rätteligen hade österläge.

Journal

I den journal som NN inkommit med saknas anteckningar om följande åtgärder.

- Att hon tillhandahållit tilltänkta köpare av en bostadsrätt årsredovisningen alternativt den ekonomiska planen (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).
- Att hon upprättat en likvidavräkning (21 § fastighetsmäklarlagen).
- Att hon kontrollerat årsavgiften i nära anslutning till kontraktskrivningen (god fastighetsmäklarsed).

2013-04-17:7

Mäklaren

NN har i huvudsak anfört följande. Hon informerade köparen vid två skilda visningar av bostadsrätten om att balkongen hade ett östligt läge och därmed inte någon kvällssol. Då köparen tidigare hade lagt ett bud på en lägenhet som inte hade kvällssol, var det tydligt att frågan inte var av den vikt som köparen vill göra gällande. Då hon upptäckte att balkongens läge var felaktigt angiven i objektsbeskrivningen korrigerade hon uppgiften omedelbart. Köparen var helt införstådd med balkongens läge. Det fanns inga skäl för henne att misstänka att köparen hade missat denna information. Hon bestrider att hon uppgett till köparen att objektsbeskrivningen inte ändrats. Påståendet är direkt felaktigt.

Beträffande avsaknaden av journalanteckningar har NN uppgett att hon i det aktuella förmedlingsuppdraget har utfört de tre åtgärderna som inte finns noterade i journalen samt redogjort för när åtgärderna utfördes.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

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

Uppgiften i objektsbeskrivningen

NN har medgett att hon har infört en felaktig uppgift om balkongens läge i objektsbeskrivningen. Fastighetsmäklarinspektionen finner att det strider mot god fastighetsmäklarsed att ange felaktiga uppgifter om ett objekt. Med beaktande av att NN enligt egen uppgift har upplyst anmälarerna vid visningen om att lägenheten hade ett österläge samt att hon rättat den felaktiga uppgiften i objektsbeskrivningen innan köpekontraktets undertecknande kan förseelsen dock anses som ringa och påföljd underlåtas.

Journalen

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts.

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

2013-04-17:7

I journalen saknas anteckningar om att NN har tillhandhållit den tilltänkta köparen av en bostadsrätt en årsredovisning alternativt en ekonomisk plan (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen), att hon har upprättat en likvidavräkning (21 § fastighetsmäklarlagen) och att hon har kontrollerat årsavgiften i nära anslutning till kontraktskrivningen (god fastighetsmäklarsed).

Bristerna är inte av sådan karaktär att de kan bedömas som ringa, men är inte heller av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Förseelserna motiverar Fastighetsmäklarinspektionen att meddela NN en erinran.

Övrigt

Något annat har inte kommit fram i ärendet som ger anledning till ytterligare åtgärder.

Två ledamöter i Disciplinnämnden anmäler skiljaktig mening och anför följande.

NN har medgett att hon har infört en felaktig uppgift om balkongens läge i objektsbeskrivningen. Balkongens läge är en sådan uppgift som typiskt sett är av vikt för en köpare av en bostadsrätt. När en mäklare infört en sådan felaktig uppgift i objektsbeskrivningen åligger det också mäklaren att försäkra sig om att köparen innan köpet uppfattat att uppgiften var felaktig. Detta har NN inte gjort. För detta ska hon varnas.

2013-04-17:8

2014-04-17:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om samtycke vid marknadsföring av den egna mäklartjänsten och fråga om anteckningar i journal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN erinran och avskriver ärendet avseende MM

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har säljarna av en bostadsrätt riktat kritik mot fastighetsmäklarna NN och MM. Anmälarna riktar kritik mot de båda fastighetsmäklarna för att den överenskommelse de har ingått med köparna om ett senarelagt tillträde inte har dokumenterats och att köparna i strid med överenskommelsen givits tillgång till lägenheten innan tillträdet.

Anmälarna har även kritiserat fastighetsmäklaren MM för att han låtit deras son underteckna ett medgivande till användning av uppgifter om lägenheten i marknadsföring av den egna mäklartjänsten. Fullmakten till sonen omfattade inte ett medgivande till detta.

Journal

I den journal som NN har inkommit med saknas anteckningar om följande åtgärder.

- När han har kontrollerat förfoganderätten över bostadsrätten (17 § andra stycket fastighetsmäklarlagen, prop. 2010/11:15 s. 61).
- Att och när han har ingått uppdragsavtal; i journalen anges endast ”skapat uppdragsavtal” (9 § första stycket fastighetsmäklarlagen, prop. 2010/11:15 s. 61).
- Att och när han har kontrollerat om bostadsrätten är pantsatt (17 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
- Att och när han har verkat för att säljaren lämnar de uppgifter som kan antas vara av betydelse för en köpare (16 § andra stycket och 2 § fastighetsmäklarlagen).
- Att och när han har kontrollerat årsavgiften i nära anslutning till kontraktskrivningen (god fastighetsmäklarsed).

Mäklarnas yttranden

NN har yttrat sig och i huvudsak framfört följande.

Fastighetsmäklaren MM förde diskussioner med parterna under hans semester. Det var viktigt för dem att en överenskommelse kunde nås och att ett köpekontrakt kunde skrivas innan den inplanerade visningen. Tillträdesdatumet bestämdes preliminärt till den 1 december 2012. Då MM uppmärksammade dem på att detta var en lördag önskade köparna tillträda redan på fredagen den 30 november 2012. Eftersom säljarna ville magasinera möbler i lägenheten

2013-04-17:8

innan deras flytt kunde ske på lördagen, gick köparna med på att lägenheten skulle avstädas först på lördagen, efter deras tillträde. MM förklarade för parterna att det var problematiskt att komma överens om att saker skulle ske efter köparnas tillträde, eftersom detta aktualiserade frågan om vem som står faran för lägenheten. Parterna avtalade därför att lägenheten skulle vara flyttstädad på tillträdesdagen fredagen den 30 november 2012.

Tillträdet genomfördes på fredagen kl. 15.00. Köparna kontaktade NN på lördagen och påtalade att städningen inte var helt genomförd. I stället för att åtgärda städningen ville säljarna ha ersättning för att köparna hade givits tillgång till lägenheten redan kl.12.00 på tillträdesdagen. Köparna hade då tittat på lägenheten och utan NN:s vetskap och något avtal parterna emellan, hade säljarens son överlämnat nyckeln till den ene köparens far. Köparna hade tidigare framfört önskemål om att flytta in saker från kl.12.00, men överenskommelsen var att de då endast fick titta på lägenheten.

Köpekontraktet skrevs under av säljarnas son med stöd av en fullmakt. Vid kontraktsskrivningen skrev säljarnas son även på ett "Reklam-Medgivande" som var bilagerat till köpekontraktet. På sidan tre i kontraktet angavs att ett marknadsföringsgodkännande var en del av köpekontraktet. Säljarna hade läst igenom köpekontraktet innan sonen undertecknade medgivandet. Då NN kom tillbaka från semestern påtalade säljarna för honom att fullmakten inte omfattade ett medgivande till reklam. Han frågade dem om de ändå gav sitt medgivande till att använda uppgifter om lägenheten i företagets marknadsföring. Han fick då muntligen säljarnas godkännande att använda uppgifter om objektet i sin marknadsföring. De kunde även tänka sig att ge sitt medgivande skriftligen vid tillträdet. Därefter använde mäklarföretaget uppgifter om objektet i sin marknadsföring. Vid tillträdet ansåg NN att ett skriftligt reklammedgivande från säljarna vara överflödigt, eftersom mäklarföretaget inte skulle använda sig av uppgifterna mer.

Beträffande avsaknaden av de fem efterfrågade journalanteckningarna om åtgärder i förmedlingsuppdraget har NN redogjort för att och när han har utfört de åtgärder som inte finns noterade i journalen. Han har även uppgivit att Fastighetsmäklarinspektionen inte har tillhandahållit någon mall på hur de olika momenten ska dokumenteras i journalen. Därför har han gjort en journal efter bästa förmåga, efter rekommendation av jurister. Hans avsikt har inte varit att vara otydlig eller att undanhålla information.

MM har yttrat sig och i huvudsak framfört följande.

Han instämmer i NN:s beskrivning av händelserna och förtydligar den roll han har haft vid affärens genomförande. Såväl säljarna som köparna önskade att köpekontraktet skulle skrivas innan den inplanerade visningen den 14 oktober 2012. Eftersom NN hade semester vid tillfället trädde MM in i hans ställe i enlighet med klausulen i uppdragsavtalet. Han hade hand om slutförhandlingen mellan parterna och vidarebefordrade oavkortat per telefon den ena partens önskemål och krav till den motsatta parten. Parterna kom överens om att tillträde skulle ske den 30 november 2012 och att avstädnings av lägenheten skulle ske först efter tillträdet. Han förklarade att han inte rekommenderade den lösningen, utan att avstädnings skulle ske innan tillträdet. Eftersom bägge parter ville att lägenheten skulle avstädas,

2013-04-17:8

reglerades detta i avtalet. Bägge parter var införstådda med avtalstextens innebörd och godkände denna. Han upprättade ett köpekontrakt som mejlades till säljarna för genomläsning.

Då det var säljarnas son som skulle skriva under avtalet med stöd av fullmakt, erbjöd han säljarna att medverka genom högtalartelefon vid själva kontraktskrivningen, vilket de avböjde. På plats vid kontraktskrivningen läste han sedan högt upp avtalet för parterna innan deras underskrifter. Han har genomfört dessa delar av förmedlingsuppdraget i enlighet med klausulen om ersättare i uppdragsavtalet.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Ansvar för förmedlingen

NN är enligt uppdragsavtalet ansvarig fastighetsmäklare och har det fulla ansvaret för hur uppdraget genomförs, även i de delar som överlåtits till MM. Detta medför att NN ansvarar för MM:s inhämtande av samtycke till användningen av uppgifterna om objektet i marknadsföringen av den egna mäklartjänsten. MM ansvarar såsom fastighetsmäklare för sina egna åtgärder i förmedlingsuppdraget.

Inhämtande av medgivande till marknadsföring

Av 8 § fastighetsmäklarlagen följer att fastighetsmäklaren i allt ska iaktta god fastighetsmäklarsed. Detta gäller inte enbart vid fullgörandet av enskilda förmedlingsuppdrag utan även i andra sammanhang där mäklaren uppträder i sin yrkesroll, exempelvis vid mäklarens marknadsföring av sina tjänster (jämför prop. 1994/95 s. 76). Det hör till god fastighetsmäklarsed att följa bestämmelser i annan lagstiftning som är tillämpliga på mäklarens agerande.

Enligt 1 § lagen (1978:800) om namn och bild i reklam får en näringsidkare vid marknadsföring av en vara, tjänst eller annan nyttinghet inte använda en framställning i vilken någon annans namn eller bild utnyttjas utan dennes samtycke.

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att den i ärendet ingivna fullmakten från säljarna inte har omfattat samtycke till att använda uppgifter om objektet i marknadsföring av den egna mäklartjänsten. Uppdragsgivarna har i sin anmälan framhållit att fullmaktens omfattning var begränsad och att samtycke till marknadsföring således skulle ha inhämtats. Med hänsyn till omständigheterna finner inspektionen att förseelsen dock kan anses som ringa. Ärendet ska därför avskrivas mot NN i denna del.

I enlighet med denna bedömning finner Fastighetsmäklarinspektionen att ärendet ska avskrivas mot MM för utförandet av den del av förmedlingsuppdraget som överlåtits på honom.

Journalen

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts.

2013-04-17:8

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

NN har inte antecknat i journalen att han har ingått ett uppdragsavtal. Bristen avser ett förhållande som uttryckligen nämns i förarbetena. Han har inte heller antecknat att han kontrollerat förfoganderätten över bostadsrätten, att han kontrollerat om bostadsrätten är pantsatt, att han verkat för att säljaren lämnar de uppgifter som kan antas vara av betydelse för en köpare och att han kontrollerat årsavgiften i nära anslutning till kontraktskrivningen. Han har därigenom inte fullgjort sina skyldigheter enligt 20 § fastighetsmäklarlagen.

Bristerna är inte av sådan karaktär att de kan bedömas som ringa, men är inte heller av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Förseelserna motiverar en erinran.

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte till någon ytterligare åtgärd mot varken NN eller MM från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd

NN meddelas erinran för ofullständiga anteckningar i journalen om vidtagna åtgärder.

2013-04-17:9

2013-04-17:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om utformningen av en besiktningssklausul, anteckningar i journal samt kundkännedom enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen (då Fastighetsmäklarnämnden) har en anhörig till köparna av en fastighet framfört kritik mot fastighetsmäklaren NN. Anmälaren har bland annat uppgett att mäklaren har medverkat till en otydlig besiktningssklausul, att han inte har verkat för att köparna uppfyllde sin undersökningsplikt och att mäklaren inte informerat om köparnas ansvar att före köpet undersöka fastigheten.

Anmälan

Anmälaren har bland annat uppgett följande.

Köpeavtalets § 13 om särskild besiktning var otydligt formulerad, vilket har lett till en tolkningstvist mellan köpare och säljare.

Den 15 mars 2012 skrev parterna under ett köpeavtal avseende en fastighet. Vid detta tillfälle informerade mäklaren om att besiktning inte fick ske innan handpenningen var betald. Den 20 mars 2012 betalade köparna in handpenningen och bokade tid för en besiktning till den 23 mars, vilket de informerade mäklaren om. Måndagen den 26 mars 2012, hade köparna ännu inte fått besiktningssklausulen, och mäklaren sa då att datumet i besiktningssklausulen måste förlängas, vilket köparna sade ja till. NN skrev emellertid inte någon förlängning av klausulen. När han blev tillfrågad om anledningen till detta, svarade han att det inte var hans jobb.

När besiktningssklausulen kommit, ville köparna anlita en behörig våtrumstekniker för bedömning av fel och åtgärdskostnader, vilket säljaren gick med på. NN ringde emellertid och sa att köparna inte fick ta dit någon, utan att säljaren skulle ordna detta.

Köparna anlidade slutligen en egen besiktningssman som bedömde att tvättstugan och två badrum behövde rivas ut. Trots bristerna som påtalades hade de ett bindande avtal. NN borde ha väglett köparna och satt sina och säljarens utfästelser på pränt. Mäklaren lämnade inte någon information om vad som ingår i köparens undersökningsplikt. Dessutom förekommer felaktiga dateringar i journalen.

2013-04-17:9

Handlingar

Till anmälan är bland annat fogat en kopia av köpekontraktet som undertecknades av parterna den 15 mars 2012. Enligt betalningsvillkoren skulle handpenningen betalas senast den 21 mars 2012. I § 13 *Särskild besiktning* anges följande.

Köparen har rätt att besiktiga fastigheten med hjälp av certifierad besiktningsman.

Köparen har rätt att frånträda köpet om han efter besiktningen inte längre vill stå fast vid köpet. Om köparen väljer att frånträda köpet, ska han betala 10 000 kr i skadestånd. Resterande del av handpenningen ska omgående återbetalas till köparen. Ingen av parterna har rätt till skadestånd av andra parten. Godkänner inte säljaren köparens ekonomiska ersättningskrav om fel hittas vid besiktningstillfället så har även säljaren rätt att bryta kontraktet enl. denna paragraf.

Villkoret gäller under förutsättning att köparens begäran om återgång görs skriftligt och är säljaren tillhanda senast den: 2012-03-26 kl: 12.00 med kopia till fastighetsmäklaren.

I den journal som NN har inkommit med saknas noteringar om att och när

1. han har tillhandahållit tilltänkt köpare en objektsbeskrivning,
2. uppdragsavtalet upphörde,
3. han har upplyst tilltänkta köpare om hur säljaren avsåg att genomföra försäljningen,
4. han skriftligen har upplyst köparna om det ansvar de har för att undersöka objektet,
5. han har verkat för att köparna före köpet undersökte eller lät undersöka objektet,
6. han har upplyst tilltänkta uppdragsgivare om sidotjänster och eventuell ersättning,
7. han har upplyst tilltänkta motparter om sidoverksamhet och eventuell ersättning,
8. han har informerat köparna om vem som har rätt att förfoga över fastigheten,
9. han har erbjudit köparna en skriftlig beräkning av boendekostnaderna.

I journalen anges att uppdragsdatumet var den 2 december 2011. Uppdragsavtalet är daterat den 24 november 2011.

NN har inte inkommit med några kopior av köparnas identitetshandlingar.

NN har bland annat förelagts att förklara vad bakgrunden var till formuleringen i besiktningsklausulen och hur han informerat köparen om dennes ansvar att undersöka objektet. Han har även förelagts att yttra sig över hur han uppnått kundkännedom i den aktuella förmedlingen och att inkomma med kopior av hur detta dokumenterats.

Mäklaren

NN och hans ombud har inkommit med yttranden och bland annat uppgett följande.

Uppdragsavtalet är pågående eftersom han ännu inte gjort deklarationen till säljaren, vilket sker senast i maj 2013. Först därefter upphör hans åtaganden kring denna fastighet.

Besiktning

Han har aldrig sagt att besiktning inte fick ske innan handpenningen inkommit. Tvärtom har en köpare möjlighet att besiktiga före kontraktsskrivning om så önskas, om också säljaren samtycker.

2013-04-17:9

Han har gett köparna informationsbladet ”felansvar och undersökningsplikt vid fastighetsköp”, vilket de i kontraktet kryssat i att de tagit del av. Anmälares uppgifter om att han inte informerat om detta är därför fel.

§ 13 i köpekontraktet

Hans förmedling har inte resulterat i någon köprättslig tvist, den har andra orsaker.

Det fanns aldrig någon överenskommelse om ändring av § 13, då säljaren motsatte sig det. Han arbetade dock hårt för att få till stånd en förlängning före, under och efter datumet i § 13.

Kontraktets § 13 är en s.k. öppen besiktningssklausul som finns färdigtryckt i mäklarprogrammet. I denna sätter man in datum och andra villkor efter parternas önskemål som parterna är överens om. I detta fall samtalade de om vilka behov parterna hade och kom överens om att en besiktning skulle ske så snabbt som möjligt. Han faxade och e-postade kontraktet till parterna tidigt samma dag vars kväll de skulle skriva. Under kontraktstillfället, som var en torsdag, hade köparna ingen synpunkt på § 13. På en direkt fråga från honom om de ville ha mer tid för en besiktning svarade de att tiden skulle räcka. Köparen lovade att ringa en besiktningsman redan fredag förmiddag just på grund av den snäva tidsramen.

I början av veckan efter kontraktskrivningen, hade han inte fått något datum för besiktningen av köparna och kontaktade därför den ene köparen. Han frågade igen vid detta samtal om de skulle förlänga datumet i § 13. Köparen skulle ringa säljaren och återkomma. Enligt säljaren ringde köparen aldrig upp. På tisdagen beställde köparen en besiktning som skulle göras på fredagen. Han närvarade kort under besiktningen och påtalade då att köparna inte skulle få ”rättsligt rådrum” att tolka besiktningsprotokollet och föreslog åter en förlängning av § 13. Köparen skulle återkomma om det, vilket han inte gjorde. Den 26 mars, efter kl. 12 talade han med köparen och informerade om att § 13 blivit bindande, men att en förlängning ändå borde göras av datumet om säljaren gick med på detta. Köparen sade sig nu inte ha förstått § 13, trots hans påstötningar, ”för-mejlat” kontrakt och högläsning vid kontraktstillfället.

Tillägget att även säljaren skulle kunna bryta avtalet tillkom då han hade på känn att de skulle kunna komma med krav efter besiktningen, vilket också skedde. Acceptans för tillägget fanns hos båda parterna.

Kundkännedom

Han kontrollerade parternas identitet och dokumenterade detta. Kopior av köparnas identitetshandlingar glömdes kvar i kopian och har sedan förkommit. Såväl Kammarrätten som Förvaltningsrätten har uttalat att det är en ringa förseelse att inte bevara en kopia av en identitetshandling.

Anteckningar i journalen

NN har i sitt första yttrande uppgett att uppdragsavtalet är pågående eftersom han ännu inte bistått säljaren med dennes deklaration. Han har inkommit med kompletterande uppgifter och genom sitt ombud anfört följande.

Det stämmer att han inte har noterat de moment som inspektionen påtalat. Han har emellertid utfört alla momenten. Uppdragsavtalet ingicks endast några månader efter den nya lagens ikraftträdande och rutinerna samt datastödet för journalföringen var helt nya. Han har vidtagit åtgärder för att det inträffade inte ska kunna upprepas och inspektionen bör låta det stanna vid ett påpekande. Det är orimligt att mäklare ska meddelas påföljd innan praxis på området har lagts fast.

Angående avsaknaden av en notering om när uppdragsavtalet upphörde, anges det i förarbetena till lagen att detta ska anges. Det som förarbetena med all sannolikhet syftar på är att uppdragets upphörande ska dokumenteras i de fall det upphör genom en uppsägning från uppdragsgivarens eller mäklarens sida. I de fallen föranleder upphörandet nämligen olika rättshandlingar. De förmedlingsuppdrag som leder till försäljning, upphör och avvecklas emellertid formlost på tillträdesdagen och det finns därmed inget att dokumentera och journalföra.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Besiktningssklausul

Enligt 21 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen motsvarar 19 § i 1995 års fastighetsmäklarlag (se prop. 1983/84:16 s. 41 och prop. 1994/95:14 s. 81). Av dessa förarbeten framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter. Det åligger mäklaren att klargöra köpevillkorets innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandlingen.

Av NN:s egna uppgifter framgår att han kompletterat en s.k. öppen besiktningssklausul med en möjlighet för säljaren att begära återgång för det fall att köparna skulle komma med krav efter besiktningen. Klausulen saknar tidsfrist och anvisningar för säljarens rätt till återgång. Genom att inte verka för att klausulen reglerade förutsättningarna för en eventuell återgång har NN åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Förseelsen är varningsgrundande.

Kundkännedom

Enligt 2 kap. 2 § lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till 15 000 euro eller mer. Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen kontroll av kundens identitet genom

2013-04-17:9

identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt, kontroll av den verkliga huvudmannens identitet samt inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art.

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

Enligt 2 kap. 13 § penningtvättslagen, ska en verksamhetsutövare i minst fem år bevara handlingar och uppgifter om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom.

Av 4 kap. 1 § Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2009:2, FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättsföreskrifterna) följer bland annat att fastighetsmäklaren alltid ska bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd kontroll. Enligt 8 kap. 1 § penningtvättsföreskrifterna ska handlingar och uppgifter om åtgärder som har vidtagits för att uppnå kundkännedom på ett säkert sätt, elektroniskt eller i pappersformat, bevaras i kopia eller med hänvisning till använda handlingar och uppgifter. Datum för vidtagen åtgärd ska anges och materialet ska vara lätt att söka och identifiera.

NN har uppgett att han kontrollerat köparnas identitet och dokumenterat detta, men att kopiorna av köparnas identitetshandlingar glömdes kvar i kopian och förkom.

Fastighetsmäklarinspektionen finner att det är otvetydigt fastställt att NN i strid med tydliga författningskrav har underlåtit att bevara kopior av köparnas identitetshandlingar.

De mål från Kammarrätten i Stockholm och Förvaltningsrätten i Stockholm där det finns uttalanden om att det är en ringa förseelse att inte bevara en kopia av en identitetshandling, har prövats med tillämpning av fastighetsmäklarlagen (1995:400)

I fastighetsmäklarlagen (2011:666), som gäller i detta ärende, har påföljdssystemet kompletterats med den nya mildare påföljden erinran. Enligt förarbetena är tanken att erinran ska meddelas i de fall där en varning framstår som en alltför sträng påföljd, men förseelsen inte är av så ringa slag att man kan avstå från att meddela påföljd (prop. 2010/11:15 s. 40 och 65). Avsikten med det nya påföljdssystemet är att ge utrymme för en mer nyanserad påföljdsbedömning.

Fastighetsmäklarinspektionen menar att det är viktigt att det finns kopior av de kontrollerade identitetshandlingarna bevarade om det skulle bli aktuellt för en mäklare att uppfylla rapporteringskraven i 3 kapitlet penningtvättslagen. Att en mäklare har brustit i sina rutiner på ett sådant sätt att kopiorna av köparnas identitetshandlingar inte bevaras bör därför inte anses vara en förseelse av så ringa slag att mäklaren bör gå fri från påföljd. Inspektionen anser därför att det finns grund för en erinran med anledning av NNs underlåtenhet att bevara kopiorna av köparnas identitetshandlingar.

Journal

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till

2013-04-17:9

uppdragsgivaren när uppdraget har slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås ska även köparen få dokumentationen vid denna tidpunkt.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderäts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

NN har i sitt yttrande medgett att han underlåtit att göra noteringar om de sammanlagt nio åtgärder som Fastighetsmäklarinspektionen har uppmärksammat. Dessutom stämmer det uppdragsdatum som angetts i journalen inte överens med datumet på uppdragsavtalet. Förseelserna motiverar en erinran. Det som NN har anfört leder inte till någon annan bedömning.

Överlämnande av dokumentationen

Enligt förarbetena till fastighetsmäklarlagen är mäklaren skyldig att lämna över dokumentationen (journalen och anbudsförteckningen) till parterna i samband med att uppdraget avslutas, vilket normalt sker vid tillträdet (prop. 2010/11:15 s. 61).

Enligt Fastighetsmäklarinspektionen är en fastighetsmäklares erbjudande att medverka vid säljarens deklaration inte en del av förmedlingsuppdraget. Sådana uppdrag som en mäklare åtar sig för en av parterna efter tillträdet och som inte har samband med fullgörandet av överlåtelsen, bör därför normalt inte anses omfattas av mäklarens dokumentationsskyldighet. Avsaknaden av en anteckning om när förmedlingsuppdraget upphörde ingår därför i påföljdsbedömningen av bristerna i journalen.

Fastighetsmäklarinspektionen noterar att NN har gjort gällande att uppdraget skulle anses vara pågående med hänvisning till att han åtagit sig att göra säljarens deklaration. Av utredningen framgår emellertid att han trots detta överlämnat dokumentationen till parterna vid tillträdet, dvs. vid den tidpunkt då ett uppdrag normalt anses avslutat enligt förarbetena (prop. 2010/11:15 s. 61).

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd

NN meddelas en varning för att han medverkat till en besiktningssklausul som är otydlig i flera avseenden.

I denna varning ingår en erinran för att han inte har bevarat en kopia av köparnas identitetshandlingar samt att han har brustit i sin journalföring.

2013-04-17:10

2013-04-17:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om s.k. lockpris

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en spekulant på en bostadsrätt riktat kritik mot fastighetsmäklaren NN för att denne i marknadsföringen använt sig av ett s.k. accepterat pris som säljaren inte var villig att acceptera.

Anmälan

Anmälararen har bland annat uppgett följande.

Vid annonseringen och vid visningen uppgav mäklaren både skriftligt och muntligt att bostadsrätten såldes till en accepterad prisnivå om 1 990 000 kr. Anmälararen lämnade därför redan vid visningen ett bud på den accepterade nivån 1 990 000 kr. Mäklaren återkom senare och uppgav att säljaren inte var villig att sälja till honom om han inte höjde sitt bud till 2 150 000 kr (160 000 kr över det uttalade acceptpriset). Han bad om betänketid och en annan budgivare dök upp med ett bud på 2 000 000 kr. Han lämnade ett bud på 2 050 000 kr varvid budgivningen stannade upp. NN meddelade honom att hans bud inte var tillräckligt högt och att han måste lägga 2 100 000 kr för att få köpa bostadsrätten. Han bjöd då över sig själv och lämnade ett bud om 2 075 000 kr, men inte heller detta accepterades av säljaren. På en rak fråga från anmälararen uppgav NN att ”säljaren förväntat sig mer” och att säljaren ”borde vara väl bekant med vad begreppet Acceptpris innebär”.

Bostadsrätten annonserades sedan ut på nytt med samma förutsättningar och till samma acceptpris – vilket inte accepterats av säljaren. Det är för honom uppenbart att det marknadsförda ”Acceptpriset” är falskt och därför borde betraktas som ett lockpris.

Föreläggande

NN har förelagts att yttra sig över anmälan, hur och till vad han har bedömt bostadsrättens marknadsvärde samt varför han, när bostadsrätten annonserades ut på nytt, marknadsförde den till samma accepterade pris trots att det enligt uppgift inte låg på en nivå som säljaren var villig att acceptera.

Mäklaren

NN har i yttrande tillbakavisat kritiken och bland annat uppgett följande.

Hans mål i uppdraget har hela tiden varit att tillvarata alla inblandades intressen och samtidigt iaktta god fastighetsmäklarsed. Säljaren, som har fri provningsrätt, valde att genomföra en

2013-04-17:10

andra visningsomgång då det visade sig att denne trodde på ett högre slutpris än det som uppnåddes vid första budgivningsomgången. Dock låg både det annonserade acceptpriset och den överenskomna köpeskillingen inom hans bedömning av marknadsvärdet. På grund av ett mycket lågt antal besökare vid första visningen, trodde inte säljaren att ett marknadspris var uppnått. Denne önskade anordna ännu en visning för att därigenom få en ytterligare bekräftelse av vad marknaden värderade hans bostadsrätt till. Säljaren var emellertid beredd att sälja till det accepterade priset som ett lägsta möjliga pris, dock fortfarande med säljarens självklara provningsrätt.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed, vilket bland annat innebär att mäklaren är skyldig att följa även annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande.

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

NN har bland annat uppgett att säljaren hade förklarat sig villig att sälja till det accepterade priset, men ville ha en ytterligare bekräftelse av marknadens värdering.

Vad som kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2013-04-17:11

2013-04-17:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om redbarhet och lämplighet, uppgifter i objektsbeskrivning, anteckningar i journal, dokumentation av överenskommelse samt dokumentation av identitetskontrollen enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN en varning.

Bakgrund

Enligt uppgift från Kronofogdemyndigheten den 4 juni 2012 hade fastighetsmäklaren NN restförda skulder i allmänna mål om 85 609 kr och i enskilda mål om 50 688 kr. Den 12 juni 2012 beslöt Fastighetsmäklarinspektionen (då Fastighetsmäklarnämnden) att granska NN:s verksamhet som fastighetsmäklare. Hon förelades att yttra sig över skuldsättningen samt att till inspektionen ge in en förteckning över samtliga uppdrag som ingåtts under perioden den 15 december 2011 till den 15 juni 2012 med uppgift om vilka av dessa uppdrag som slutförts. Inspektionen har därefter begärt in och granskat tre av dessa förmedlingsuppdrag.

Vid en förnyad kontroll den 6 mars 2013, hade NN restförda skulder hos Kronofogdemyndigheten i tre enskilda mål om sammanlagt 35 096 kr.

Utredningen

Fastighetsmäklarinspektionen har begärt in kopior av uppdragsavtal, köpekontrakt, objektsbeskrivningar, journaler, anbudsförteckningar och den skriftliga information hon överlämnat om köparens ansvar att undersöka objektet i de tre granskade förmedlingsuppdragen. NN har vidare förelagts att yttra sig över hur hon har uppnått kundkännedom i de granskade förmedlingarna samt att inkomma med kopior av de handlingar som då har använts och de noteringar hon har gjort.

Inspektionen har vid granskningen av två av förmedlingsuppdragen noterat följande.

Förmedlingsuppdraget 1 – fastigheten X

Objektsbeskrivningen anger att en energideklaration är utfärdad med en angiven förbrukning om 0 kWh/kvm (Atemp) och år.

I den journal som NN har inkommit med saknas noteringar om att och när

1. hon har tillhandahållit tilltänkta köpare en objektsbeskrivning,
2. uppdragsavtalet upphörde,
3. hon har upplyst tilltänkta köpare om hur säljaren avsåg att genomföra försäljningen,

2013-04-17:11

4. hon skriftligen har upplyst köparen om det ansvar som denne har för att undersöka objektet,
5. hon har verkat för att köparen före köpet undersökte eller lät undersöka objektet,
6. hon har upplyst tilltänkta uppdragsgivare om sidotjänster och eventuell ersättning,
7. hon har upplyst tilltänkta motparter om sidoverksamhet och eventuell ersättning,
8. hon har erbjudit tilltänkt köpare en skriftlig beräkning av boendekostnaderna,
9. hon har upprättat och gått igenom köpehandlingar med säljare respektive köpare och kommit överens med parterna om hur kontraktskrivningen skulle genomföras.

NN har även fört egna anteckningar över förmedlingsuppdraget, som inte överlämnats till parterna i den förmedlade affären. I dessa, som hon har gett in till inspektionen, har hon bland annat gjort de noteringar som återges i punkterna 1, 6 och 8 ovan.

I köpekontraktet anges tillträdesdagen vara den 2 juli 2012. I klausulens andra stycke anges att en ändring av tillträdesdagen ska avtalas skriftligt med en kopia till fastighetsmäklaren. I de egna anteckningar som NN har fört över uppdraget, har hon noterat att köparen hade ringt angående en tidigareläggning av tillträdesdagen till den 7 juni 2012, vilket säljaren enligt anteckningen accepterade. NN har tillfrågats om hur denna överenskommelse har dokumenterats.

Förmedlingsuppdraget 2 – fastigheten Y

I den av NN ingivna objektsbeskrivningen anges driftskostnaden vara ”C:a 32 000 kr/år med 3 personer i hushållet”. Vad som ingår i driftskostnaderna specificeras inte i dokumentet.

Den kopia av uppdragsgivarens identitetshandling som NN har gett in är så suddig att det inte går att utläsa mer än att det är ett körkort. NN har efter ett nytt föreläggande inkommit med en ny kopia som även den är oläslig.

Mäklaren

NN har yttrat sig och bland annat uppgett följande.

Hon beklagar den uppkomna situationen och gör allt för att reglera sina skulder och förhindra att ytterligare skulder uppkommer. Beträffande de allmänna målen, så slutreglerade hon skulden den 4 juli 2012. Beträffande skulderna i de enskilda målen, finns sedan våren 2012 en överenskommen avbetalningsplan.

Förmedlingsuppdraget 1 – fastigheten X

Uppgiften om energideklarationen i objektsbeskrivningen

Säljaren hade sedan tidigare utfört en energideklaration, vilken hon mottog före visningen, men förbrukningen överfördes inte till mäklarprogrammet. Samtliga spekulanter fick dock en kopia av energideklarationen i en visningsmapp med samtliga kWh och Atemp, samt uppgifter om kostnader för VA och sopor.

2013-04-17:11

Anteckningarna i journalen

NN har i yttrandet angett att hon utfört de åtgärder som inte finns noterade i journalen och när hon har gjort detta. Utöver detta har hon uppgett följande. Hon är medveten om att hennes rutiner kring mäklarjournalen har varit bristfälliga, men har alltid också fört egna noteringar i sin intagsmapp. Hon kommer i fortsättningen att se över sina rutiner och fortsättningsvis föra sina noteringar i mäklarjournalen.

Överenskommelsen om ändrad tillträdesdag

Köparen och säljaren tog själva ett gemensamt beslut om att tidigarelägga tillträdesdatum, vilket köparen meddelade henne per telefon och säljaren bekräftade per telefon samma dag.

Förmedlingsuppdraget 2 – fastigheten Y

Uppgifterna om driftskostnaderna i objektsbeskrivningen

I driftskostnaderna ingår alltid kostnaderna för uppvärmning, hushållsel, VA och sopor.

Dokumentationen av identitetskontrollen

I samband med förmedlingsuppdragets tecknande kontrollerades uppdragsgivarens identitet. Eftersom kontrollen skedde hemma hos denne fotograferade hon identitetshandlingen med sin mobiltelefon. Bilden blir otydlig när den skrivs ut.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Redbarheten och lämpligheten

Enligt 29 § fastighetsmäklarlagen ska Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller bland annat det krav på redbarhet som uppställs i 6 § eller som handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen. Om det kan anses tillräckligt får inspektionen i stället för att återkalla registreringen meddela varning eller erinran. Är förseelsen ringa får påföljd underlåtas.

Bestämmelsen motsvarar i huvudsak 8 § i 1995 års fastighetsmäklarlag. I förarbetena till den lagen (prop. 1994/95 s. 66 f) anges att redbarhetsrekvisitet tar sikte på att en mäklares allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet ska motsvara de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställningen som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger också ett krav på redbarhet i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller amortering av skulder med ränta eller annan misshandling av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Med hänsyn till det låga beloppet och att det finns en avbetalningsplan, låter Fastighetsmäklarinspektionen det stanna vid en erinran i denna del.

Förmedlingsuppdraget 1 – fastigheten X

Uppgiften om energideklarationen i objektsbeskrivningen

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning). Det följer av god fastighetsmäklarsed att uppgifter som inte är obligatoriska, men som ändå har förts in i objektsbeskrivningen, ska stämma överens med vad mäklaren har fått veta om objektet.

NN har uppgett att hon fick tillgång till energideklarationen strax innan hon visade fastigheten, och att samtliga spekulanter fick en kopia av energideklarationen med dess korrekta uppgifter om energiförbrukningen. För den som läste objektsbeskrivningen borde det ha varit uppenbart att fastigheten inte kunde ha en förbrukning på 0 kWh/kvm (Atemp) och år, vilket bör ha gett anledning till att även ta del av energideklarationen. Med anledning av detta finner Fastighetsmäklarinspektionen att noteringen av den felaktiga uppgiften i objektsbeskrivningen är ringa och avskriver ärendet i denna del.

Anteckningarna i journalen

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget har slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås, ska även den som köpt eller sålt objektet få dokumentationen när uppdraget slutförts.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

NN har medgett att hon har underlåtit att göra noteringar avseende de nio åtgärder som Fastighetsmäklarinspektionen uppmärksammat i den journal som hon har upprättat och överlämnat till parterna. Förseelsen motiverar en erinran.

Dokumentationen av överenskommelsen

Enligt 21 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Bestämmelsen har i huvudsak överförs oförändrad från 1995 års fastighetsmäklarlag, som i sin tur överfört den i stort sett oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare.

Av förarbetena till lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Han eller hon bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter.

I fastighetsmäklarens omsorgsplikt ingår att mäklaren verkar för att överenskommelser som träffas mellan parterna dokumenteras skriftligen.

NN har uppgett att köpare och säljare tog ett gemensamt beslut om att tidigarelägga tillträdesdatum, vilket hon fick bekräftat av dem per telefon. Syftet med att skriftligen dokumentera överenskommelser mellan parterna är att förebygga framtida tvister. Genom att inte dokumentera överenskommelsen om det nya tillträdesdatumet har NN åsidosatt sin omsorgsplikt. Förseelsen motiverar en varning.

Förmedlingsuppdraget 2 – Fastigheten Y

Uppgifterna om driftskostnaderna i objektsbeskrivningen

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen ska objektsbeskrivningen innehålla uppgifter om driftskostnader. I förarbetena till bestämmelsen (prop. 2010/11:15 s. 58) anges bland annat följande.

Mäklaren måste göra en individuell bedömning av vilka driftskostnader förmedlingsobjektet har. Driftskostnaderna ska redovisas så utförligt att köpare kan göra en bedömning av hur deras ekonomi skulle påverkas vid ett köp. Det är inte tillräckligt att de sammanlagda driftskostnaderna anges på ett schablonmässigt sätt. Däremot kan mäklaren redovisa enskilda kostnadsposter efter schablon.

Enligt NN:s yttrande ingår alltid kostnader för uppvärmning, hushållsel, VA och sopor i driftskostnaderna. Detta framgår emellertid inte av objektsbeskrivningen och en spekulant kan utifrån denna inte bedöma hur driftskostnaderna kommer att påverka deras ekonomi. Förseelsen är inte av så enkel karaktär att den kan bedömas som ringa, men inte heller av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Förseelsen renderar därför en erinran.

Dokumentationen av identitetskontrollen

Enligt 2 kap. 2 § lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till 15 000 euro eller mer.

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

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

Enligt 2 kap. 13 § penningtvättslagen, ska en verksamhetsutövare i minst fem år bevara handlingar och uppgifter om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom.

Av 4 kap. 1 § Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2009:2, FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättsföreskrifterna) följer bland annat att en identitetskontroll av en fysisk person ska utföras genom kontroll av en giltig identitetshandling och att fastighetsmäklaren alltid ska bevara en kopia av identitetshandlingen. I 8 kap 1 § penningtvättsföreskrifterna anges bland annat att handlingar och uppgifter om åtgärder som har vidtagits för att uppnå kundkännedom på ett säkert sätt, elektroniskt eller i pappersformat, ska bevaras.

2013-04-17:11

I de utskrifter av uppdragsgivarens identitetshandling som NN inkommit med är det omöjligt att uttyda uppdragsgivarens bild och personuppgifter. Enligt NN blir bilden otydlig när den skrivs ut. Vid bedömningen av en fastighetsmäklares agerande får graverande omständigheter läggas till grund för disciplinär åtgärd endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jfr RÅ 1996 ref. 83). Ärendet ska därför avskrivas i denna del.

Övrigt

Vad som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd

NN meddelas en varning för att hon, genom att inte dokumentera en överenskommelse mellan parterna, har åsidosatt sin omsorgsplikt i ett av de granskade förmedlingsuppdragen.

I denna varning ingår en erinran för att hon brustit i sin journalföring i samma förmedlingsuppdrag, att hon inte specificerat driftskostnaderna i den objektsbeskrivning hon upprättat i ett annat förmedlingsuppdrag, samt att hon är restförd för skulder.

2013-04-17:12

2013-04-17:12

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om bild i marknadsföringen, anteckningar i journal, information om undersökningsplikten samt kundkännedom enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN varning.

Bakgrund

Anmälan

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har köparen av en fastighet riktat kritik mot NN agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag.

Anmälaren har bland annat gjort gällande att NN på frågan om det var några problem med fukt och rör, lämnat ett nekande svar, vilket senare visade sig vara fel. Huset på fastigheten var undermåligt vid tillträdet. Anmälaren gjorde en överlåtelsebesiktning. Enligt mäklaren och en formulering i objektsbeskrivningen, skulle detta innebära att han då fullgjort sin undersökningsplikt. I objektsbeskrivningen så har den icke fungerande öppna spisen försetts med en brasa på bilden.

Handlingarna i ärendet

Både anmälaren och mäklaren NN har bland annat inkommit med kopior av objektsbeskrivningen och produktbladet *Information om försäljningen*. NN har också gett in bland annat kopior av journalen samt dokumentation över hur han uppnått kundkännedom.

Objektsbeskrivningen

I objektsbeskrivningen finns en bild på vardagsrummet som visar den öppna spisen med en brinnande brasa. I objektsbeskrivningens text anges "Vardagsrum med parkettgolv samt tapetserade väggar, öppen spis ej provtryckt".

Journalen

I journalen finns det inga anteckningar om följande åtgärder:

1. Skriftligen upplyst köparen om det ansvar som denne har för att undersöka objektet (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
2. Tillhandahållit tilltänkta köpare en objektsbeskrivning (18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
3. Verkat för att köparen före köpet undersöker eller låter undersöka objektet (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
4. Verkat för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter som kan antas vara av betydelse för en köpare (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).

2013-04-17:12

5. Erbjudit en tilltänkt köpare en skriftlig beräkning av boendekostnaderna (18 § fjärde stycket fastighetsmäklarlagen).
6. Upprättat och gått igenom köpehandlingarna med säljaren respektive köparen och kommit överens med parterna hur kontraktsskrivningen ska genomföras (21 § fastighetsmäklarlagen).
7. Uppdragsavtalets upphörande (prop. 2010/11:15 s. 61).

Journalen kvitterades av köparen och säljaren den 1 augusti 2012.

Köpekontraktet

Köpekontraktet undertecknades av säljaren och köparen den 19 maj 2012.

I köpekontraktets § 12 femte stycket anges följande: *Köparen har informerats om möjligheten att kostnadsfritt få en telefongenomgång av utförd besiktning och därmed få ett kundförhållande med besiktningsföretaget.*

Av § 13 framgår: *Köparen har rätt att besiktiga fastigheten med hjälp av sakkunnig person. Köparen har rätt att frånträda köpet om han efter besiktningen inte längre vill stå fast vid köpet. Om köparen väljer att frånträda köpet ska handpenningen omgående återbetalas till köparen. Ingen av parterna har rätt till skadestånd av andra parten. Villkoret gäller under förutsättning att köparens begäran om återgång görs skriftligt och är säljaren tillhanda senast den 2012-06-02 kopia till fastighetsmäklaren.*

Produktbladet Information om försäljningen

I dokumentet anges bland annat:

Om fastigheten säljs besiktigad finns ett besiktningsprotokoll tillgängligt på visningarna eller via mail. Blir du köpare finns möjlighet att med besiktningsmannen kostnadsfritt få en telefongenomgång alternativt en genomgång av besiktningsprotokollet på plats i huset för en kostnad av ca 2000 kr. I båda dessa fall fullgör du din undersökningsplikt för det som omfattas av denna besiktning. Säljs huset utan besiktning har du själv skyldighet att undersöka huset.

Kundkännedom

Uppdragsavtal ingicks den 10 april 2012 och av journalen framgår att en identitetskontroll av uppdragsgivaren gjorts samma dag. Kopian av uppdragsgivarens identitetshandling är daterad den 19 maj 2012, det vill säga samma datum som kontraktsdagen.

Mäklaren

Kritiken från anmälaren

Det stämmer inte att han svarat nekande på anmälarens fråga om det var några problem med fukt eller rör. Han har, utöver vad som framgår av besiktningsprotokollet, inte fått någon som helst information om t.ex. fukt- eller rörproblem av säljaren. Han har därför inte kunnat uttala sig om detta. Han informerade köparen om bristerna som togs upp i besiktningsprotokollet.

2013-04-17:12

Det är inte heller riktigt att han muntligen och skriftligen har gett köparen information om att köparen skulle ha fullgjort sin undersökningsplikt genom att ha gjort en överlåtelsebesiktning. Den muntliga information som han gett köparen är även dokumenterad i § 12, 5 stycket i köpekontraktet. Hela § 13 handlar om särskild besiktning.

Objektsbeskrivningen

Fotot, som visar en eld i den öppna spisen, är ett fotomontage som gjorts för att skapa hemtrevnad. I objektsbeskrivningen står det ”öppen spis ej provtryckt”. Det eldades inte i den öppna spisen vid fotograferingen och inte heller när köparen besökte fastigheten före kontraktsdagen.

Han har marknadsfört huset som ett visionernas, möjligheternas hus. Standarden är dock från 50-talet och han har inte uttalat att det är fullt brukbart. En köpare till en byggnad som är över 50 år gammal måste räkna med att det finns renoveringsbehov.

Produktbladet Information om försäljningen

Dokumentet med rubriken *Information om försäljningen* används för att ge spekulanter en viss allmän information om försäljningen. Tillsammans med objektsbeskrivningen får spekulanterna produktbladet *Juridisk köparinformation*. I köpekontraktet bekräftar sedan köparen att han ”skriftligen – i god tid före köpet – separat erhållit, tagit del av och är införstådd med: Produktblad *Juridisk köparinformation*.” Utöver att ge köparen det aktuella produktbladet har han medverkat till och rekommenderat köparen att ta kontakt med Företaget A för en genomgång av den redan utförda besiktningen. Han har gett köparen rådet att göra en egen besiktning och genom texten i § 13 medverkat till att köparen haft möjlighet att frånträda köpet inom cirka två veckor från kontraktsdagen.

Kundkännedom

Han kontrollerade uppdragsgivarens identitet i samband med att uppdragsavtal tecknades den 10 april 2012. Vid det tillfället tog han dock ingen kopia av uppdragsgivarens identitetshandling, eftersom de befann sig i uppdragsgivarens hem. En kopia togs vid kontraktskrivningen den 19 maj. Dessutom togs en kopia av uppdragsgivarens identitetshandling den 5 april 2012, då hon köpte en bostad som en kollega på kontoret förmedlade.

Journalen

NN har gjort gällande att han genomfört de åtgärder som det inte finns någon anteckning om i journalen. Angående avsaknaden av en anteckning om när uppdragsavtalet upphörde så anser han att hans uppdrag upphör först när han har hjälpt till med säljarens kapitalvinstberäkning, vilket kommer att ske under 2013. Han kan därför först då anteckna att uppdraget har slutförts.

2013-04-17:12

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Objektsbeskrivningen

Enligt 8 § första stycket fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed, vilket bland annat innebär att följa tillämplig lagstiftning.

Enligt 5 § marknadsföringslagen (2008:486) ska marknadsföringen stämma överens med god marknadsföringssed. I 6 § anges att marknadsföring som strider mot god marknadsföringssed enligt 5 § är att anse som otillbörlig om den i märkbar mån påverkar eller sannolikt påverkar mottagarens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut.

Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att marknadsföringen inte blir vilseledande, vilket bland annat innebär att mäklaren ska vinnlägga sig om att använt bildmaterial och beskrivningar på ett korrekt sätt återger objektet (se beslutet 2009-10-21:9 i Fastighetsmäklarinspektionens årsbok 2009). En fungerande öppen spis får i allmänhet anses vara av betydelse för den som är spekulant på en bostad.

NN har medgett att bilden i objektsbeskrivningen med en brasa i den öppna spisen var ett fotomontage. Han har i övrigt hänvisat till texten ”öppen spis ej provtryckt” och uppgivit att det inte eldades i den öppna spisen vid fotograferingen eller när köparen besökte fastigheten före kontraktsdagen. NN har inte försäkrat sig om att spisen fungerade eller på annat sätt inhämtat uppgifter om det gick att elda i den. Fastighetsmäklarinspektionen anser att NN, genom att använda ett fotomontage i marknadsföringen riskerat att vilseleda spekulanter om spisens skick. Den kompletterande informationen som anger ”öppen spis ej provtryckt” kan inte anses vara tillräcklig i ett sådant sammanhang. Agerandet står i strid med god fastighetsmäklarsed och motiverar en varning.

Kundkännedom

Enligt 2 kap. 2 § lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom bland annat vid etableringen av en affärsförbindelse och vid enstaka transaktioner som uppgår till 15 000 euro eller mer. Med grundläggande kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt, kontrollen av den verkliga huvudmannens identitet samt inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art.

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

Enligt 2 kap. 11 § penningtvättslagen får en verksamhetsutövare inte etablera en affärsförbindelse eller utföra en enstaka transaktion om kundkännedom inte uppnås.

Av 4 kap. 1 § fjärde stycket Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2009:2, FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

2013-04-17:12

(penningtvättsföreskrifterna) följer att en fastighetsmäklare vid kontrollen av en fysisk persons identitet alltid ska bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll.

NN har daterat kopian av uppdragsgivarens identitetshandling med datumet för köpekontraktets undertecknande den 19 maj 2012. Han har i yttrande uppgett att han kontrollerade uppdragsgivarens identitet i samband med uppdragsavtalets tecknande den 10 april 2012.

Det har ålegat NN att göra en korrekt notering av datumet för den utförda identitetskontrollen. Mot bakgrund av det som har kommit fram i ärendet finner Fastighetsmäklarinspektionen att förseelsen kan anses som ringa och att påföljd därför kan underlåtas.

Journalen

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. Dokumentationen ska överlämnas till parterna när uppdraget har slutförts.

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderäts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

Enligt förarbetena till fastighetsmäklarlagen ska dokumentationen (journalen och anbudsförteckningen) lämnas till parterna i samband med att uppdraget avslutas, vilket normalt sker vid tillträdet (prop. 2010/11:15 s. 61).

NN har i journalen över förmedlingsuppdraget inte antecknat någon uppgift om när uppdragsavtalet upphörde. Bristen avser ett förhållande som uttryckligen nämns i förarbetena.

Fastighetsmäklarinspektionen noterar att NN har gjort gällande att uppdraget skulle anses pågående med hänvisning till att han åtagit sig att hjälpa till med säljarens kapitalvinstberäkning. Av utredningen framgår emellertid att han trots detta överlämnat dokumentationen till parterna vid tillträdet och att parterna kvitterat handlingen, dvs. handlingen har överlämnats vid den tidpunkt då ett uppdrag normalt anses avslutat enligt förarbetena (prop. 2010/11:15 s. 61).

Enligt Fastighetsmäklarinspektionen är en fastighetsmäklares erbjudande att medverka vid säljarens deklaration inte en del av förmedlingsuppdraget. Sådana uppdrag som en mäklare åtar sig för en av parterna efter tillträdet och som inte har samband med fullgörandet av överlåtelsen, bör därför normalt inte anses omfattas av mäklarens dokumentationsskyldighet. Avsaknaden av en anteckning om när förmedlingsuppdraget upphörde ingår därför i påföljdsbedömningen.

I journalen saknas vidare anteckningar om de åtgärder som nämns i punkterna 1-6 under rubriken *Bakgrund*. Samtliga dessa anteckningar utgör förpliktelser som följer av fastighetsmäklarlagen. Det förhållande att NN har utfört åtgärderna befriar honom inte från den självständiga skyldigheten att dokumentera respektive åtgärd i journalen och ange när respektive åtgärd har vidtagits.

Bristerna i journalanteckningarna utgör grund för att meddela NN en erinran.

Produktbladet

Enligt 16 § andra stycket i fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som denne har för att undersöka fastigheten och verka för att han eller hon före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning.

Enligt förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 2010/11:15 s. 56) är skriftlighetskravet avsett att underlätta för köparen att ta till sig upplysningen.

NN har uppgett att dokumentet *Information om försäljningen* använts för att ge spekulanter en viss allmän information om försäljningen. Utöver denna information har han också angivit att spekulanter tillsammans med objektsbeskrivningen får produktbladet *Juridisk Köparinformation*.

I köpekontraktet bekräftar köparen sedan att denne ”skriftligt och i god tid före köpet – separat erhållit, tagit del av och är införstådd med: Produktblad *Juridisk köparinformation*”.

Fastighetsmäklarinspektionen är av uppfattningen att formuleringarna i dokumentet *Information om försäljningen* (se under rubriken *Bakgrund*) riskerar att ge köparen uppfattningen att en telefongenomgång med besiktningsmannen, alternativt en genomgång av besiktningsprotokoll på plats i huset, skulle innebära att köparen fullgjort sin undersökningsplikt. Den påtalade informationen utgör inte en fullständig beskrivning av köparens undersökningsplikt. Köparens undersökningsplikt omfattar mer än en byggnadsteknisk undersökning. Formuleringen riskerar att ge köparen en felaktig uppfattning om betydelsen av en besiktning, vikten av att ta del av protokollet och behovet av eventuella ytterligare undersökningar av fastigheten.

NN har agerat i strid med god fastighetsmäklarsed genom att tillhandahålla ett dokument till köparen som innehåller missvisande formuleringar. Det förhållandet att annan, korrekt och mer rättvisande information också tillhandahållits köparen leder inte till någon annan bedömning. Agerandet motiverar en varning.

2013-04-17:12

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd

NN ska meddelas en varning för vilseledande marknadsföring i objektsbeskrivningen och för att han gett köparen vilseledande information i produktbladet med rubriken *Information om försäljningen*. I påföljden ingår också en erinran för bristerna i anteckningarna över förmedlingsuppdraget.

2013-04-17:13

2013-04-17:13

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om mäklarens upplysningsplikt

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik riktats mot fastighetsmäklaren NN:s agerande i ett förmedlingsuppdrag. Anmälaren har bland annat uppgett följande.

Anmälan

Efter en visning visade hans dotter intresse för en bostadsrätt och kontaktade bostadsrättsföreningen för att förvissa sig om föreningens ekonomi och eventuell radonhalt. Representanten för bostadsrättsföreningen bad dottern att efterhöra med säljaren och mäklaren om badrummet och köksrenoveringarna höll sig inom föreningens regler. Representanten uppgav att de i föreningen tidigare haft en kille som fick riva upp allt som renoverats, eftersom renoveringen inte höll sig inom bostadsrättsföreningens regler.

Vid en förfrågan svarade mäklaren att lägenheten var besiktigad av en fackman, godkänd av föreningen och att det fanns ett kvalitetsdokument för badrummet. Mäklaren berättade även att han och dottern blivit godkända av bostadsrättsföreningen. Hans dotter påtalade för mäklaren att hon fått uppgifter från bostadsrättsföreningen att renoveringar gjorts i föreningen som inte blivit godkända och att hon ville veta om lägenhetens renovering var inom föreningens regler. Mäklaren nämnde ingenting om den renovering som fått rivas och som senare visade sig vara gjord i just den lägenheten som de var intresserade av. I det skede som var då tolkade de därför det som att allt var i sin ordning, eftersom mäklaren uppgett att ”lägenheten är besiktigad av fackman och godkänd av föreningen”.

De bestämde sig för att vara med i budgivningen från 1 495 000 kronor till 1 625 000 kr, vilket blev den slutliga köpeskillingen. De tillträdde den helt renoverade lägenheten och upptäckte att jordfelsbrytaren löste ut direkt när Tv:n kopplades till antenndosan och att flera spotlights upphörde att fungera. Detta var starten till en rad fel som dök upp, varav bland andra livsfarliga elfel. Felen kulminerade i att fyra grannlägenheter under dem fick in deras avloppsvatten i sina lägenheter. Det uppdagades nu att det var just denna lägenhet som hade haft en tvist om köket som hade flyttats. Då blev dåvarande mäklaren prickad av Fastighetsmäklarnämnden. NN borde ha känt till detta faktum eftersom NN och den andra mäklaren arbetar på samma företag och dessutom är bröder. Om NN hävdar motsatsen så finns det ett besiktningsprotokoll från företaget A från den 8 september 2010 där NN var den enda närvarande förutom besiktningsmannen. Det är märkligt eftersom NN då inte var registrerad fastighetsmäklare. De har fått höra obekräftade uppgifter om att det tidigare fanns en spekulant som hävde köpet då ovanstående uppdagades. Den tvivelaktiga historiken borde

2013-04-17:13

ha framkommit, eftersom den med all säkerhet kommer att påverka en framtida försäljning med diverse ryktesspridning.

De hade aldrig gått in i denna affär om de hade fått riktig information från mäklaren. De menar att han undanhållit mycket viktig information för dem. De borde ha blivit informerade om att köket flyttats två gånger och att avloppet och övrig VVS ändrades då.

Efter att grannarna under dem evakuerades har det uppstått tvist mellan bostadsrättsföreningen och entreprenören kring vem som bär ansvaret för att köksavloppet kopplats in till den gamla stammen. I samband med detta begärde de att få in all dokumentation som fanns i detta ärende från NN, för att förbereda en eventuell hävning eller anspråk på kompensation. NN hävdade då att de redan fått allt i form av köpebrev, objektsbeskrivning och depositionsavtal. Vid tiden för anmälan diskuterade de med säljaren om hävande av köpet eller eventuell kompensation.

NN har med avsikt undanhållit mycket viktig information angående den renovering som skett och som inte har varit godkänd, trots frågor om detta.

NN har inte agerat enligt god mäklarsed eftersom de som köpare inte fått viktig dokumentation vid förfrågan.

Mäklaren

Mäklaren har i sitt yttrande huvudsakligen uppgett följande.

Han uppgav till dottern att bostaden var besiktigad av en fackman. En besiktning av företaget A gjordes i september 2010. Renoveringen av bostadsrätten var godkänd av föreningen vid försäljningstillfället. Föreningen utförde en egen besiktning med sin tekniska förvaltare och noterade att de begärda åtgärderna vidtagits. Villkoret för att föreningen skulle godkänna en ny medlem var att bostadsrätten skulle följa riktlinjerna. Om föreningen inte godkänt renoveringen skulle de heller inte ha godkänt medlemskapet för de nya köparna.

Han har inte undanhållit någon information om rivning. Vad han förstår är det inget som har rivits, utan köket har flyttats tillbaka till sin ursprungliga plats. Han lämnade ut kontaktuppgifterna till föreningen innan köpekontraktet så att köparna kunde inhämta all information de ville direkt från föreningen. Vid detta tillfälle hade föreningen godkänt bostaden och den höll sig inom föreningens riktlinjer.

Det fanns ingen pågående tvist vid försäljningen av bostaden gällande den tidigare ägarens renovering. Den tidigare tvisten var löst. Han har inte underlåtit att upplysa köparen om något som de efterfrågat.

Han har inte vidtagit åtgärder för att köparen skulle få ta del av innehållet i något kvalitetsdokument eftersom det inte har efterfrågats. Han har inte tagit del av innehållet, men berättade att det ska finnas ett kvalitetsdokument. Om köparen hade efterfrågat dokumentet hade han självklart sett till att säljaren skickade en kopia. Varför ett kvalitetsdokument

2013-04-17:13

upprättats är något mellan säljaren och entreprenören. Det är säljaren som har intygat att badrummet är utfört enligt branschreglerna.

Föreningen besiktigade lägenheten för att de ville se att renoveringen var korrekt innan försäljningen ägde rum. Föreningen godkände det som utförts samt ställde krav på att arbetet skulle vara utfört innan de godkände en ny medlem, vilket de gjorde. Föreningens besiktningsprotokoll fick han ta del av innan försäljningen. Han informerade köparen om att lägenheten var besiktigad av föreningen innan köpeavtalet tecknades. Själva protokollet efterfrågades inte av köparen.

Vad gäller besiktningen som gjordes av bostadsrätten år 2010 kunde varken säljaren eller den ansvariga mäklaren närvara vid det första besiktningstillfället. Han studerade på den tiden och befann sig på kontoret, där han också gjorde en del av sin praktik. Hans roll var bara att öppna upp för besiktningsmannen eftersom säljaren inte kunde närvara. Han fick ta del av Anticimex besiktningsprotokoll inför försäljningen. Detta besiktningsprotokoll har delgivits köparna efter tillträdet. Han informerade köparna om att bostaden var besiktigad av en fackman innan de skrev under kontraktet. Något protokoll på besiktningen efterfrågades aldrig av köparen då. De noteringar som fanns i protokollet hade åtgärdats av säljaren och dessa kontrollerades vid föreningens besiktning som skedde vid ett senare tillfälle. Vid föreningens besiktning konstaterades att noteringarna som fanns i företaget A:s protokoll var åtgärdade, vilket skedde innan försäljningen påbörjades.

Det stämmer att ett tidigare köp av den aktuella bostadsrättslägenheten hade återgått. Köpet återgick innan det fullbordades, dvs. innan tillträdet, därför att medlemskap inte godkändes av föreningen. Parterna kom överens om att låta köpet återgå utan skadestånd för någon av parterna. Detta var innan han var inblandad i någon förmedling.

Han har tillhandahållit all information som efterfrågats av köparen. Han har även specifikt frågat köparen om vilken information denne vill ha och därefter tillhandahållit denna.

Det är ett felaktigt påstående att han skulle ha undanhållit information angående en icke godkänd renovering. Renoveringen var godkänd och han har inte underlåtit att svara korrekt på de frågor som han har fått och som blivit efterfrågade. Han har informerat köparen om det han har vetat om skicket på bostaden.

Han har under hela processen verkat för att vara båda parterna till hands. Även efter tillträdet och efter avslutad affär medlade han mellan parterna för att hjälpa till att lösa de brister som uppdagades i efterhand.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

2013-04-17:13

Enligt 16 § ska fastighetsmäklaren, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Om mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, ska mäklaren särskilt upplysa denne om detta.

16 § motsvarar i huvudsak samma paragraf i 1995 års fastighetsmäklarlag. Det åligger en mäklare bl. a. att vidarebefordra uppgifter han har fått av den ena kontrahenten eller från annat håll (se prop. 2010/11:15 s. 55 f., prop. 1994/95:14 s. 81 samt prop. 1983/84:16 s. 37 f., 56 f. och 66).

NN har i sitt yttrande till Fastighetsmäklarinspektionen uppgett att han hade kännedom om att en tidigare köpare inte hade beviljats medlemskap, eftersom renoveringen inte hade skett i enlighet med föreningens regler.

Det har inte ingått i NN:s skyldigheter att ta ställning till om bostadsrättslägenheten nu var återställd och eventuella problem avhjälpda. Men däremot ingår det i en mäklares skyldigheter att verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för en köpare. I förhållande till en köpare räcker det inte med att mäklaren skriftligen upplyser köparen om det ansvar denne har för att undersöka fastigheten. Mäklaren ska även verka för att den tilltänkta köparen före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning. Till detta kommer mäklarens upplysningsskyldighet till köpare om sina egna iakttagelser, kunskap eller särskilda misstankar om överlåtelseobjektets skick i frågor som kan antas ha betydelse för en köpare. Av formuleringen ”kan antas” framgår att beviskravet är lågt ställt. Mäklarens rådgivnings- och upplysningsskyldighet ska tolkas mot bakgrund av mäklarens allmänna omsorgsplikt enligt 8 § att ta till vara både säljarens och köparens intressen.

Av förarbetena till 16 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen framgår bl.a. följande (prop. 2010/11:15 s. 56 och 57).

Det händer också att mäklaren på annat sätt känner till något om fastighetens skick som kan antas vara av betydelse för en köpare, t.ex. genom att det framgår av ett besiktningsprotokoll eller för att säljaren informerat om det. Inte heller i en sådan situation får mäklaren förtiga informationen eller vänta på att en köpare eventuellt ställer frågor som rör förhållandena, utan köparen måste få upplysningarna av mäklaren.

[...]

God fastighetsmäklarsed kräver generellt att mäklaren ser till att informationen verkligen kommer köparen till del, att den presenteras tydligt och på ett lättbegripligt sätt samt att den ges i så god tid innan överlåtelseavtalet ingås att denne har möjlighet att noggrant överväga den.

Information om att en tidigare köpare inte hade beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen, med anledning av att säljarens renoveringar inte höll sig inom föreningens regler, kan anses utgöra en viktig upplysning för var och en som köper en lägenhet. Detta gäller oavsett om föreningen i efterhand godkänt att noteringarna i

2013-04-17:13

besiktningsprotokollet åtgärdats. NN borde ha insett vikten av att denna information tydligt presenterades för spekulanterna. Genom att underlåta att lämna de aktuella upplysningarna har NN åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed. För detta ska han meddelas en varning.

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2013-04-17:14

2013-04-17:14

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens utbetalning av handpenning och uttag av provision gjorts för tidigt

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarinspektionen har köparen av en bostadsrättslägenhet riktat kritik mot NN för hans agerande i samband med ett uppdrag där köparen tvingades att häva köpet.

Anmälan

Anmälaren har bland annat anfört följande. Han köpte den 2 maj 2011 genom NN en bostadsrätt i A-stads innerstad för 12 100 000 kr. Med anledning av köpet mottog NN den 13 maj 2011 en handpenning om 1 210 000 kr som han därefter redovisade till säljaren. Tillträdet skulle ha ägt rum den 1 augusti 2011. Säljaren kunde emellertid inte genomföra tillträdet detta datum eftersom det fanns frågetecken rörande pantsättningen av bostadsrätten. Med anledning av detta upprättades ett tilläggsavtal där tillträdet flyttades till den 1 september 2011.

Köparen, som önskade att genomföra affären, uppställde då krav på att 200 000 kr av den betalda handpenningen skulle deponeras av säljaren senast den 5 augusti 2011. Vidare krävde köparen, i syfte att sätta press på säljaren och undvika ytterligare förseningar, att ett skadestånd om 500 000 kr skulle avräknas från slutlikviden. Om köpet till sist skulle hävas krävde köparen alternativt att skadeståndet skulle utbetalas direkt till honom senast en månad efter hävningstidpunkten.

Under augusti månad 2011 fick han veta att säljaren inte tänkte genomföra affären och att hon inte heller deponerat de 200 000 kr som avtalats. Med anledning av detta tvingades han den 19 augusti 2011 att häva köpet. Den aktuella affären har således inte kommit till stånd. Han har inte fått tillbaka sin handpenning och en rättslig process har uppkommit mellan honom och säljaren. Trots att den aktuella affären inte har genomförts har NN hållit inne med sitt provisionsarvode och inte visat något intresse av att återbetala detta till köparen. Till följd av den uppkomna situationen kom köparen med sin familj att stå utan bostad.

Enligt depositionsavtalet skulle redovisningen av handpenningen ske först när han beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen. Vid tiden för NN:s redovisning av handpenningen till säljaren hade medlemskapet inte beviljats. NN har begått avtalsbrott eftersom redovisningen skett i strid med bestämmelserna i depositionsavtalet. Oavsett om så varit fallet har NN i vart fall varit grovt vårdslös när han i sin iver att få del av sin förmedlingsprovision äventyrat hans intressen.

2013-04-17:14

NN har genom bostadsrättsföreningens ordförande fått veta att det fanns ovanliga pantsättningar beträffande bostadsrätten varav en, som uppgick till 6 000 000 kr till en privatperson, var särskilt anmärkningsvärd. NN informerade inte köparen om några detaljer kring dessa pantsättningar. Han angav endast i sin objektsbeskrivning att bostadsrätten var pantsatt. Det visade sig emellertid att den var pantsatt för 12 312 000 kr vilket var över bostadsrättens marknadsvärde. Om köparen i ett tidigare skede blivit informerad om panterna hade han kunnat bromsa affären.

NN har felaktigt betalt ut handpenningen till säljaren och även tagit ut sin provision för uppdraget före det att affären genomförts. Han har därmed medverkat till att köparen tvingats häva köpet utan att få tillbaka sin handpenning. NN har inte upplyst om den oavslutade affärens anmärkningsvärda omständigheter så som ovanliga pantsättningar. Han har inte heller reagerat på att säljaren via fullmakter agerat genom sin make och dennes bror. NN har således inte tagit sitt yrkesmässiga ansvar för ärendet.

Mäklaren

NN har anfört bland annat följande. Hans tolkning av depositionsavtalet är att handpenningen ska stå på mäklarens konto fram tills dess att samtliga villkor är uppfyllda. Beträffande bostadsrätter är det vanligaste villkoret medlemskap i bostadsrättsföreningen. Det är styrelsens beviljande av medlemskap som är av betydelse. Handpenningen betalades ut efter det att köparen beviljats medlemskap. Han har således betalt ut handpenningen i enlighet med depositionsavtalet och därför iakttagit god fastighetsmäklarsed i detta hänseende.

Det fanns panter hos tre olika kreditgivare, Företaget A, Företaget B och en privatperson. Panterna uppgick till 8 226 086 kr. Han fann inte att det var märkligt att en privatperson var panthavare till ett belopp om 2 000 000 kr. Den 3 maj 2011, vilket var dagen efter tecknande av köpeavtalet, registrerades emellertid ytterligare en pant om 6 000 000 kr samtidigt som privatpersonen släppte sin pant avseende 2 000 000 kr. Han fick ingen information om detta från vare sig panthavare, säljare eller föreningen. Oavsett panternas storlek är det säljarens skyldighet att lösa dem i samband med tillträdet. Att säljaren lämnat fullmakt till sin make och dennes bror såg han inte som något konstigt. Han utförde sedvanlig identitetskontroll för båda.

NN anför vidare att han anser sig ha agerat korrekt och att det är av vikt att anmälaren får klart för sig att handpenningen ska betalas ut i samband med föreningens godkännande av medlemskapet, att frågan om hans provision är en sak mellan mäklaren och uppdragsgivaren och att han i egenskap av mäklare inte kan svara för ena partens avtalsbrott.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av NN:s agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt tillgodose säljarens och köparens intresse.

2013-04-17:14

Utbetalningen av handpenningen till säljaren

I 9 § köpeavtalet avseende den aktuella bostadsrätten anges att ett villkor för överlåtelsen är att köparen beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Depositionsavtalet anger att depositionen sker på grund av att köpet kan återgå om inte köparen godtas som medlem i föreningen. Det anges vidare i depositionsavtalet att redovisningen ska ske till säljaren då köparen beviljats medlemskap i föreningen. Av utredningen framgår att företrädare för föreningen beviljat köparen medlemskap den 16 maj 2011. Vid denna tidpunkt var således villkoret för utbetalningen av handpenningen till säljaren uppfyllt. Fastighetsmäklarinspektionen finner därför inte att NN agerat i strid med fastighetsmäklarlagen eller god fastighetsmäklaresed i denna del.

Uppgiften om pantsättning i objektsbeskrivningen

I 1995 års fastighetsmäklarlag är formuleringarna i 18 § om objektsbeskrivningens innehåll inriktade på fastigheter, men enligt lagens 2 § är bestämmelsen tillämplig även på bostadsrätter. Genom en hänvisning till lagens 17 § framgår det att en objektsbeskrivning ska innehålla uppgifter bl.a. om vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten. Enligt praxis ska det av objektsbeskrivningen framgå om en bostadsrätt är pantsatt.

I förarbetena till motsvarande paragraf i den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) anges följande i motiveringen till 18 § tredje stycket om det numera uttryckliga kravet på att objektsbeskrivningen beträffande en bostadsrätt ska innehålla uppgift bl.a. om pantsättning (prop. 2010/11:15 s. 59). Mäklaren behöver inte i objektsbeskrivningen ange om bostadsrätten belastas av obetalda, förfallna avgifter eller liknande skulder, t.ex. insatsskuld. Känner mäklaren till sådana skulder är han eller hon dock skyldig att upplysa en köpare om det inom ramen för sin allmänna upplysningsskyldighet.

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att det framgick av den aktuella objektsbeskrivningen att bostadsrätten var pantsatt. En mäklare har inte någon skyldighet att i objektsbeskrivningen ange till vilket belopp en bostadsrätt är pantsatt. Fastighetsmäklarinspektionen finner därför att NN inte har agerat i strid med fastighetsmäklarlagen eller god fastighetsmäklaresed i denna del.

Övrigt

Vad som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2013-04-17:15

2013-04-17:15

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om inställd visning och bristfällig marknadsföring

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning beträffande fastighetsmäklarna NN och MM

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarinspektionen har två uppdragsgivare riktat kritik mot NN och MM

Anmälan

De hade med NN kommit överens om att han skulle komma till deras lantställe den 15 juli 2011 i syfte att ingå ett uppdragsavtal om att sälja en fritidsfastighet. Han skickade i stället MM som vid tillfället inte var registrerad som fastighetsmäklare. Han registrerades först den 18 juli samma år. De skrev själva delar av texten till informationsmaterialet, vilket emellertid kom att ändras så att den blev missvisande. Bland annat stod det ”fast pris 6,2 milj kr” vilket de aldrig kommit överens om. De hade dessutom önskat att det stod ”EN OSTÖRD IDYLL I MÄLAREN” vilket ändrades till ”En idyll i Mälaren”. Annonseringen gjordes i Tidningen A den 12 augusti 2011. Marknadsföringen gjordes således inte efter överenskommelse med dem på det sätt som utlovats. Marknadsföring skulle bland annat ske i mäklarens skyltfönster. Det tog tio dagar för att ombesörja att så blev fallet.

Den 11 september 2011 skulle såväl NN som MM ägna hela dagen åt visningar av fastigheten. De fick trots detta själva hålla i visningen för de fyra spekulanter som kom. Spekulanterna var förvånade över att det inte fanns någon mäklare på plats och att det inte fanns några objektsbeskrivningar. Efter visningen hade de ett möte på kontoret och tog upp de felaktigheter som begåtts. De fick till svar att priset borde sänkas från 6,2 miljoner till 4,9 miljoner kronor vilket de ansåg var ett rent lockbud. De sänkte dock till 5,9 miljoner kronor, men enbart för denna annons.

När de tre månaderna som förmedlingsuppdraget gällde hade passerat så de upp uppdraget, vilket bekräftades av MM De hade fått en god kontakt med några familjer och kom överens om att göra affär med en av dessa. De kontaktade MM för att få hjälp med att skriva ett kontrakt. Han var villig att göra detta för 25 000 kr. Fyra dagar senare ringde han och sa att de hade sålt till en av deras kunder, varför han skulle ha full provision som var tre procent. Dagen före kontraktsskrivningen fick de en spekulantlista som angav sex familjer. De har dock visat objektet för tolv familjer och anser att det var rena turen att MM antecknat familjen som de sålde till. Kontraktet skrevs den 17 november 2011.

Mäklaren

MM har anfört bland annat följande. Anmälarna hade inte kommit överens med NN om att han skulle komma till deras lantställe den 15 juli 2011, eftersom han då var på semester. Det

2013-04-17:15

är riktigt att rubriken ändrades av annonssättaren, eftersom rubriken annars blev för lång för att införas i Tidningen A. Detta kan emellertid inte han lastas för. Det tar tid att tillverka fönsterskyltar eftersom dessa beställs externt, vilket medförde att det tog viss tid att få dessa på plats. Det är riktigt att MM och NN skulle ägna hela söndagen den 11 september 2011 för visningar av fastigheten. De hade även kommit överens med säljaren om att den som ville komma på visning skulle anmäla detta i förväg. Säljarna och MM kom överens om att ställa in visningen. Tre timmar före utsatt visning ringde några spekulanter och ville komma på visning. Han meddelade säljaren, som sa att hon själv kunde hålla i visningen, vilket han meddelade spekulanterna. Det är riktigt att säljaren sa upp uppdraget och att han bekräftade detta. Det är också korrekt att han senare blev kontaktad för att skriva ett kontrakt, men att han då inte visste att köparen var en av honom anvisad spekulant. Om säljaren visat fastigheten för andra spekulanter så har han inte informerat honom om detta.

Övrigt

Av utredningen framgår att MM varit den för uppdraget ansvarige fastighetsmäklaren.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att anmälarna framfört en omfattande kritik mot fastighetsmäklarna NN och MM. Vid bedömningen av en fastighetsmäklares agerande får graverande omständigheter läggas till grund för en disciplinär åtgärd endast om dessa kan slås fast otvetydigt (RÅ 1996 ref. 83 och RÅ 1997 not. 216). Utredningen i detta ärende visar inte att fastighetsmäklaren NN och MM skulle ha handlat i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen med sådan säkerhet som krävs för ett beslut om disciplinär åtgärd. Ärendet ska därför avskrivas.

2013-04-17:16

2013-04-17:16

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgift i objektsbeskrivning och dokumentation av överenskommelse

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik riktats mot NN i ett förmedlingsuppdrag avseende en fastighet. I anmälan görs gällande bland annat att NN lämnat otillräcklig information om att de tillhörande ekonomibyggnaderna var belägna utanför den överlåtna fastigheten och således utgjordes av lös egendom.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak anfört följande.

I objektsbeskrivningen anges under rubriken ”Övriga byggnader” att förråd, jordkällare och vedbod ingår. Genom ett köpekontrakt förvärvade hon fastigheten. I kontraktets paragraf avseende inteckning, servitut och nyttjanderätter anges inget beträffande nyttjanderätter. I samband med överlåtelsen överlämnades en plankarta av vilken det framgick att tomtgränsen går nära fastighetens huvudbyggnad och att två mindre ekonomibyggnader är uppförda utanför tomtgränsen. Hon noterade inte detta och blev inte heller uppmärksam på det av mäklaren. Hon utgick ifrån att de i objektsbeskrivningen angivna ekonomibyggnaderna omfattades av fastighetsköpet.

Knappt ett år efter köpet uppmärksammade kommunen henne på att hennes ekonomibyggnader och planteringar var belägna på kommunens mark. Av kommunen fick hon också en kopia av de tidigare ägarnas arrendeavtal. Inte vid något av hennes besök på fastigheten inför förvärvet fick hon information om att delar av överlåtelseobjektet utgjordes av lös egendom som låg på arrenderad mark. Inte heller förekom någon diskussion om att tomtgränsen gick 80 cm utanför huvudbyggnadens ena gavel. Mäklaren har hänvisat till att det i objektsbeskrivningen angavs att de delar som sedan visade sig utgöra lös egendom ingick i överlåtelsen. Mäklaren har också påstått att en kopia av säljarens arrendeavtal med kommunen överlämnades till henne vid kontraktskrivningen. Enligt anmälaren stämmer det inte att hon fått sådan information eller dokumentation och konstaterar att ord står mot ord. Hon framhåller att NN borde ha tagit med information om arrendeavtalet i objektsbeskrivningen samt att i köpekontraktet särskilt ange hela den egendom som var föremål för överlåtelsen, såväl fast som lös egendom.

2013-04-17:16

Handlingar

Enligt den objektsbeskrivning som fogats till anmälan är tomtarean 1 216 kvadratmeter och friköpt. Under rubriken "Övriga byggnader" står det "Förråd med gjuten platta. Vedbod och jordkällare".

Objektsbeskrivningen innehåller ingen uppgift om att förrådet och vedboden ligger helt respektive delvis utanför fastigheten. Inte heller finns det någon uppgift om kommunens och säljarens arrangemang kring bland annat byggnadernas placering.

I köpekontraktet som fogats till anmälan står det att överlåtelseobjektet är fastigheten med den aktuella fastighetsbeteckningen och adressen. Vid rubriken "Bilaga" anges följande. "Följande bilagor tillhör köpekontraktet: Depositionsavtal". Vid rubriken "Övriga handlingar" anges bland annat att "Köparen har tagit emot ... av fastighetsmäklaren upprättad objektsbeskrivning ...".

Det finns ingen uppgift i köpekontraktet om att överlåtelsen omfattar mer än den aktuella fastigheten.

Mäklaren

NN har i ett yttrande tillbakavisat kritiken och har i huvudsak uppgett följande.

Hennes uppfattning om vad som inträffat avviker väsentligen från anmälares upplevelse av hur den aktuella förmedlingen har gått till. I bostadsbeskrivningen av fastigheten framgick med tydlighet att försäljningen avsåg 1216 kvadratmeter tomtmark och bostadshus med vidbyggt garage, förråd på gjuten platta, matkällare, cykelskjul samt vedbod/skjul. Av tomtkartan, som utgjorde en bilaga till objektsbeskrivningen, framgår tydligt att cykelskjulet ligger på tomtgränsen och att vedboden helt ligger på kommunens mark. Säljaren hade ett personligt arrendeavtal med kommunen om rätt att nyttja en del av kommunens parkmark. Avtalet löpte årsvis och debiterades med 200 kronor per år. Kostnaden var inte en driftskostnad för fastigheten utan en personlig sidokostnad för säljaren. I samtal med kommunen fick hon information om att en eventuell köpare själv måste kontakta kommunen om denne önskade teckna ett arrendeavtal. Eftersom arrendeavtalet inte var knutet till fastigheten ingick det inte per automatik i överlåtelsen. Av den anledningen ansåg hon inte att säljarnas arrendeavtal skulle vara en bilaga till köpeavtalet. Muntligen uppmanade hon i stället köparen att ta kontakt med kommunen. Vid kontraktskrivningen diskuterades och överlämnades, med säljarens godkännande, en kopia av säljarens arrendeavtal till köparen.

Säljaren hade tydligt berättat för henne om arrendeavtalet och om hur fastighetens tomtgräns gick. Hon har på visningar noggrant informerat samtliga spekulanter, inklusive köparen, om detta. Därtill framgår tydligt av den bifogade tomtkartan att ekonomibyggnaderna ligger på respektive utanför fastighetsgränsen.

2013-04-17:16

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av NN:s agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om objektet och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Bestämmelsen har överförs från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Av förarbetena (prop. 1983/84:16 s. 37f) framgår att mäklaren har en allmän upplysningsskyldighet som innebär att han måste informera köpare och säljare om vad han själv vet och som är av betydelse i det aktuella fallet. Detta innebär att mäklaren ska vidarebefordra uppgifter som han har fått från den ene kontrahenten eller från annat håll.

I 18 § fastighetsmäklarlagen anges att när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, ska fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten.

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar inledningsvis att ord står mot ord i fråga om vilken information NN muntligt har lämnat till köparen om att vedboden och cykelskjulet står helt respektive delvis på ofri grund. Ord står mot ord även i frågan om NN har lämnat en kopia av säljarnas arrendeavtal till köparen. Ostridigt är dock att köparen har fått tillgång till ett utdrag ur en registerkarta, av vilket det framgår att de båda byggnaderna är placerade på och utanför tomtgränsen.

Objektsbeskrivningen

Fastighetsinspektionen konstaterar att både vedboden och cykelskjulet omnämns i den objektsbeskrivning som NN har upprättat, trots att information om dessa byggnader inte utgör en obligatorisk uppgift i objektsbeskrivningen. Inspektionen har vidare noterat att information saknas om att vedboden och cykelskjulet helt respektive delvis är belägna utanför den fastighet som objektsbeskrivningen avser. Det saknas också information om säljarnas arrendeavtal med kommunen. Enligt inspektionen har NN agerat i strid med god fastighetsmäklarsed när hon har beskrivit dessa byggnader i objektsbeskrivningen utan att ange förutsättningarna för nyttjandet. Att hon har bifogat ett utdrag ur en registerkarta saknar betydelse.

Köpekontraktet

Det finns ingen uppgift i det upprättade köpekontraktet om huruvida överlåtelsen omfattar mer än den aktuella fastigheten. Enligt anmälaren har det därmed funnits en risk för att hon skulle förlora de byggnader som ligger utanför fastigheten. Enligt Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning har det ålegat NN att verka för att parternas

2013-04-17:16

överenskommelse om överlåtelse av vedboden och cykelskjulet reglerades skriftligt. Underlåtenheten att verka för detta står i strid med god fastighetsmäklarsed.

Påföljd

NN har handlat i strid med god fastighetsmäklarsed genom att hon har beskrivit byggnader i objektsbeskrivningen utan att ange förutsättningarna för nyttjandet av dem och genom att hon inte har verkat för att parternas överenskommelse om överlåtelser av vedboden och cykelskjulet reglerades skriftligt. Båda förseelserna är så allvarliga att de bedömda var för sig skulle motivera varning. NN ska därför varnas.

2013-04-17:17

2013-04-17:17

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling i egen bostadsrättsförening och om uppgifter i uppdragsavtal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik riktats mot NN med påståenden om att han och hans maka, fastighetsmäklaren MM, har förmedlat lägenheter i sin bostadsrättsförening. Detta ärende gäller NN. (De delar av klagomålen som berör MM behandlas i ärende 4-182-12.) Bedömningen i ärendet är begränsad till förmedlingsuppdrag från och med år 2010.

Handlingar

Fastighetsmäklarinspektionen har tagit del av bland annat följande uppdragsavtal.

1. Avtal den 12 januari 2010 undertecknat av NN avseende uppdrag med ensamrätt för NN att förmedla bostadsrätten till lägenhet nr 45.
2. Avtal den 6 augusti 2010 undertecknat av både NN och MM avseende uppdrag med ensamrätt för MM att förmedla bostadsrätten till lägenhet nr 32.
3. Avtal den 6 maj 2011 undertecknat av både NN och MM avseende uppdrag med ensamrätt för MM eller NN att förmedla bostadsrätten till lägenhet nr 129.

Mäklaren

NN har uppgivit i huvudsak följande.

Han vidgår de faktiska omständigheterna. Efter det att han fått del av ett avgörande från Högsta förvaltningsdomstolen, RÅ 2008 ref. 63, förmedlar han inte längre bostadsrätter i den egna föreningen.

Han har fullt ut tagit till vara säljarnas och köparnas intressen och inte låtit sig styras av ovidkommande hänsyn. Han har inte haft något uppdrag i föreningens styrelse. Föreningen omfattar 170 lägenheter.

Med hänsyn till den förändrade inställning som ägt rum under senare år rörande kravet på mäklarens roll som en neutral och opartisk mellanman bör RÅ 2008 ref. 63 anses vara obsolet. Fastighetsmäklarinspektionen accepterar numera att banker och försäkringsbolag äger företag som bedriver fastighetsmäklari eller har fastighetsmäklare anställda. Mäklarens uppgift är då också att tillgodose sin arbetsgivares vinst- och omsättningsintresse och inte enbart säljares och köparens intressen. Följaktligen har Fastighetsmäklarinspektionen frångått

2013-04-17:17

kravet på mäklaren som en neutral och opartisk mellanman, eftersom inspektionen klart accepterar synsättet att mäklaren kan befaras ta andra hänsyn än rent yrkesmässiga vid sin förmedling.

Det är riktigt att han har undertecknat uppdragsavtalet angående lägenhet nr 32. Han står dock inte angiven som uppdragstagare. Egentligen skulle bara MM ha undertecknat avtalet. Det är hon som har utfört förmedlingsarbetet.

Han vidgår att han har undertecknat uppdragsavtalet angående lägenhet nr 129. Han fick sedan träda in och slutföra uppdraget på grund av MM:s sjukdom. Förmedlingsarbetet utfördes av MM.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Tillämpliga bestämmelser

Vid bedömningen av NN:s agerande i samband med de aktuella förmedlingsuppdragen är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalen har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Ett uppdragsavtal ska enligt 11 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) upprättas skriftligen. Fastighetsmäklaren ska enligt 12 § fastighetsmäklarlagen utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Uppdragsavtalen

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges att ett krav på skriftligt uppdragsavtal i konsumentförhållanden skapar ordning och reda och ger båda parter bättre förutsättningar att förstå vilka villkor som gäller för uppdragets utförande. Bevisproblem motverkas liksom risken för framtida tvister mellan parterna. Om konsumenten anlitar en mäklarfirma med flera verksamma mäklare, får han klart för sig vilken mäklare som är ansvarig för uppdraget (prop. 1994/95:14 s. 38).

Det strider enligt Fastighetsmäklarinspektionen mot god fastighetsmäklarsed att medverka till ett uppdragsavtal med ensamrätt där flera mäklare anges som ansvariga (se beslut 2005-11-16:8 och 9 i Fastighetsmäklarinspektionens årsbok 2005).

I uppdragsavtalet avseende bostadsrätten till lägenhet nr 32 anges endast MM som uppdragstagare med ensamrätt till förmedlingsuppdraget. NN har trots det undertecknat avtalet under MM:s signatur. Det finns risk för att underskrifterna leder till tveksamhet om vem som är ansvarig mäklare i uppdraget. Genom att medverka till denna oklarhet har NN handlat i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta ska han varnas.

I uppdragsavtalet avseende bostadsrätten till lägenhet nr 129 anges NN *eller* MM som ansvarig mäklare med ensamrätt till förmedlingsuppdraget. Avtalet är oklart eftersom det inte anger vem av dem ensamrätten gäller eller vem som är ansvarig mäklare. Genom att

2013-04-17:17

medverka till avtalet har NN handlat i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta ska han varnas.

Förmedling i egen förening

Av förarbetena till fastighetsmäklarlagen framgår att en fastighetsmäklare så långt möjligt ska inta en neutral roll som opartisk mellanman som förmedlar kontakterna mellan köpare och säljare (prop. 1994/95:14 s. 40 ff.).

Högsta förvaltningsdomstolen har konstaterat att en mäklare som är medlem i en bostadsrättsförening har ett eget intresse i föreningen. Detta gäller oavsett föreningens storlek och oavsett om mäklaren varit aktiv i föreningen. Redan den omständigheten att mäklaren typiskt sett kan befaras ta andra hänsyn än rent yrkesmässiga vid sådan förmedling är ägnad att rubba förtroendet för mäklarens opartiskhet. Det är därför olämpligt och strider mot god fastighetsmäklarsed att en mäklare förmedlar bostadsrätter i en förening där mäklaren själv är medlem. Förseelsen kan inte anses som ringa (se RÅ 2008 ref. 63).

Enligt Fastighetsmäklarinspektionen handlar en mäklare i strid med god fastighetsmäklarsed redan genom att åta sig ett sådant uppdrag (se beslut 2010-10-27:11 i Fastighetsmäklarinspektionens årsbok 2010).

Det är utrett att NN har ingått uppdragsavtal om förmedling av bostadsrätten till lägenheterna nr 45 och 129 i den bostadsrättsförening där han är medlem. Beträffande lägenhet nr 45 är det dessutom utrett att det är NN som har utfört förmedlingsåtgärderna. Fastighetsmäklarinspektionen finner att NN genom att ha åtagit sig dessa uppdrag, och dessutom utfört förmedlingsåtgärder i ett av dem, har handlat i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta ska han varnas. Vad NN har anfört i frågan ger inte anledning till någon annan bedömning.

Sammanfattning av påföljden

NN ska varnas för att han har medverkat till ett uppdragsavtal där två mäklare anges som ansvariga mäklare med ensamrätt till förmedlingsuppdraget, medverkat till en oklarhet om vem som är ansvarig mäklare i ett annat uppdragsavtal samt för att han har åtagit sig två förmedlingsuppdrag rörande bostadsrätter i den egna bostadsrättsföreningen och utfört förmedlingsåtgärderna i ett av dem. Det som har kommit fram i övrigt ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2013-04-17:18

2013-04-17:18

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedling i makes bostadsrättsförening och om uppgifter i uppdragsavtal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik riktats mot NN med påståenden om att hon och hennes make, fastighetsmäklaren MM, har förmedlat lägenheter i sin bostadsrättsförening. Detta ärende gäller NN. (De delar av klagomålen som berör MM behandlas i ärende 4-181-12.) Bedömningen i ärendet är begränsad till förmedlingsuppdrag från och med år 2010.

Handlingar

Fastighetsmäklarinspektionen har tagit del av bland annat följande uppdragsavtal.

1. Avtal den 6 augusti 2010 undertecknat av både NN och MM avseende uppdrag med ensamrätt för NN att förmedla bostadsrätten till lägenhet nr 32.
2. Avtal den 24 november 2010 undertecknat av NN avseende uppdrag med ensamrätt för NN att förmedla bostadsrätten till lägenhet nr 92.
3. Avtal den 11 februari 2011 undertecknat av NN avseende uppdrag med ensamrätt för NN att förmedla bostadsrätten till lägenhet nr 74.
4. Avtal den 6 maj 2011 undertecknat av både NN och MM avseende uppdrag med ensamrätt för NN eller MM att förmedla bostadsrätten till lägenhet nr 129.

Mäklaren

NN har sammanfattningsvis uppgivit följande.

Hon överlät sin andel i bostadsrättsföreningen den 1 december 2008. Sedan en tid tillbaka var hon bosatt i A-stad. Företaget A, som hon driver tillsammans med sin make, har en filial i C-stad. Därifrån svarar hon för filialen. Hon har också bostad där. Under ett par dagar per vecka arbetar hon på byråns kontor i B-stad.

Angående lägenhet nr 32 är det riktigt att enbart hon har angivits som uppdragstagare, men att både hon och MM har undertecknat uppdraget. Egentligen skulle endast hon ha undertecknat avtalet, eftersom det var hon som utförde förmedlingsarbetet.

Angående lägenhet nr 129 anges MM eller hon som uppdragstagare. Båda har undertecknat uppdraget. Själva förmedlingsarbetet utfördes av henne. I uppdragsavtalet talas om att en

2013-04-17:18

kollega kan inträda för att slutföra uppdraget vid förhinder. Vid det aktuella tillfället var hon sjuk.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Tillämpliga bestämmelser

Vid bedömningen av NN:s agerande i samband med de aktuella förmedlingsuppdragen är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalen har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Ett uppdragsavtal ska enligt 11 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) upprättas skriftligen. Fastighetsmäklaren ska enligt 12 § fastighetsmäklarlagen utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Uppdragsavtalen

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges att ett krav på skriftligt uppdragsavtal i konsumentförhållanden skapar ordning och reda och ger båda parter bättre förutsättningar att förstå vilka villkor som gäller för uppdragets utförande. Bevisproblem motverkas liksom risken för framtida tvister mellan parterna. Om konsumenten anlitar en mäklarfirma med flera verksamma mäklare, får han klart för sig vilken mäklare som är ansvarig för uppdraget (prop. 1994/95:14 s. 38).

Det strider enligt Fastighetsmäklarinspektionen mot god fastighetsmäklarsed att medverka till ett uppdragsavtal med ensamrätt där flera mäklare anges som ansvariga (se beslut 2005-11-16:8 och 9 i Fastighetsmäklarinspektionens årsbok 2005).

I uppdragsavtalet avseende bostadsrätten till lägenhet nr 32 anges endast NN som uppdragstagare med ensamrätt till förmedlingsuppdraget. MM har trots det undertecknat avtalet under NN:s signatur. Det finns risk för att underskrifterna leder till tveksamhet om vem som är ansvarig mäklare i uppdraget. Genom att medverka till denna oklarhet har NN handlat i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta ska hon varnas.

I uppdragsavtalet avseende bostadsrätten till lägenhet nr 129 anges NN *eller* MM som ansvarig mäklare med ensamrätt till förmedlingsuppdraget. Avtalet är oklart eftersom det inte anger vem av dem ensamrätten gäller eller vem som är ansvarig mäklare. Genom att medverka till avtalet har NN handlat i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta ska hon varnas.

Förmedling i makes förening

Av förarbetena till fastighetsmäklarlagen framgår att en fastighetsmäklare så långt möjligt ska inta en neutral roll som opartisk mellanman som förmedlar kontakterna mellan köpare och säljare (prop. 1994/95:14 s. 40 ff.).

2013-04-17:18

Högsta förvaltningsdomstolen har konstaterat att en mäklare som är medlem i en bostadsrättsförening har ett eget intresse i föreningen. Detta gäller oavsett föreningens storlek och oavsett om mäklaren varit aktiv i föreningen. Redan den omständigheten att mäklaren typiskt sett kan befaras ta andra hänsyn än rent yrkesmässiga vid sådan förmedling är ägnad att rubba förtroendet för mäklarens opartiskhet. Det är därför olämpligt och strider mot god fastighetsmäklarsed att en mäklare förmedlar bostadsrätter i en förening där mäklaren själv är medlem. Förseelsen kan inte anses som ringa (se RÅ 2008 ref. 63).

Fastighetsmäklarinspektionen anser att makar typiskt sett har sådana gemensamma ekonomiska och andra intressen att förmedling av bostadsrätter i sin makes bostadsrättsförening ska bedömas på samma sätt som förmedling av bostadsrätter i sin egen förening. Även förmedling av bostadsrätter i sin makes förening borde därför anses strida mot god fastighetsmäklarsed.

Det är utrett att NN har förmedlat bostadsrätten till lägenhet nr 32, 74, 92 och 129 i den aktuella bostadsrättsföreningen. Det är också utrett att hennes make MM vid tidpunkten för förmedlingarna var medlem i föreningen. Genom att förmedla de aktuella bostadsrätterna i sin makes förening har NN handlat i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta ska hon varnas.

Sammanfattning av påföljden

NN ska varnas för att hon har medverkat till ett uppdragsavtal där två mäklare anges som ansvariga mäklare med ensamrätt till förmedlingsuppdraget, medverkat till en oklarhet om vem som är ansvarig mäklare i ett annat uppdragsavtal och för att hon har förmedlat fyra bostadsrätter i sin makes bostadsrättsförening. Det som har kommit fram i övrigt i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2013-05-15:1

2013-05-15:1

**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400) och (2011:666);
fråga om mäklares omsorgsplikt, bekräftelse av uppsägning av
uppdragsavtalet, förtroenderubbande verksamhet samt rådgivnings- och
upplysningsskyldighet.**

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklaren NN har haft i uppdrag från flera uppdragsgivare att förmedla fastigheter. I en skrivelse till Fastighetsmäklarinspektionen har en av företrädarna för en uppdragsgivare riktat omfattande kritik mot NN:s agerande i samband med tre förmedlingsuppdrag.

Anmälan

Kritiken i anmälan gäller förmedlingsuppdragen av tre fastigheter.

Gällande förmedlingsuppdraget av fastigheten A har anmälaren huvudsakligen anfört att en vän till NN agerat bulvan för NN alternativt att NN varit ombud för vännen för att förvärva objektet. NN hade inte för avsikt att förmedla till högstbjudande, utan till den av hans vänner som var ”lägstbjudande”. Alla potentiella köpare bjöds inte in av NN att bjuda på tomten och han har haft avsikt att förmedla tomten enbart om hans klient i ”byggsvängen” fick kontraktet att bebygga tomten. Förmedlingsuppdraget sades upp både muntligen och skriftligen, men bekräftades inte av NN som fortsatte att marknadsföra objektet. NN informerade inte heller om sin sidoverksamhet och han har fördröjt förmedlingsprocessen.

Fastigheten B har NN marknadsfört som en tomt med tillhörande byggrätt, trots att förhandsbeskedet förfallit och någon byggrätt inte fanns. NN har marknadsfört tomten för 1,5 miljoner, men en äng utan byggrätt i trakten är värd cirka 25 000 kr. Trots att NN känt till dessa omständigheter har han marknadsfört fastigheten utan att informera om detta.

NN har även marknadsfört fastigheten C som en tomt med bygglov, trots att det upphört. Han har också underlåtit att informera säljaren om att anmälaren meddelat sitt intresse att komma in med bud.

Mäklaren

Påståendet om att en vän skulle ha agerat bulvan för honom, eller att han skulle ha agerat som ombud för vännen är ett ogrundat påstående. Han har hela tiden haft avsikten att förmedla fastigheten A till högstbjudande och samtliga bud har framförts skyndsamt. De spekulanter som anmält intresse har samtliga fått möjligheten att lägga bud. Att han inte skulle haft för

2013-05-15:1

avsikt att medverka till överlåtelsen av tomten såvida hans klient i ”byggsvängen” inte fick byggkontraktet är också det ett ogrundat och direkt felaktigt påstående. Vad gäller uppsägningen från klaganden kom den honom tillhanda i början av januari månad 2012. Uppsägningen medförde att han tog kontakt med den andra delägaren, som också var VD i säljbolaget, och informerade om anmälarens uppsägning. VD:n bad honom att avvakta med att bekräfta uppsägningen av uppdraget till dess att han fått tag på anmälararen. Då någon sådan kontakt inte kunde etableras, trots ett antal ytterligare kontakter från både honom själv och VD:n, har de tillsammans beslutat att avvakta vidare förmedlingsåtgärder, till dess att klarhet om uppdragets status kunnat erhållas. Han har inte och har inte heller haft någon sidoverksamhet, varför han inte gett någon sådan information. Han har inte fördröjt förmedlingen. Marknadsföringen startade dagen efter att förmedlingsuppdraget och objektsbeskrivningen undertecknats. Den genomsnittliga tiden för att sälja fastigheter i kommunen är cirka 150 dagar, men försäljningshastigheten för obebyggda tomter är betydligt långsammare.

Vid tiden för tecknandet av förmedlingsuppdraget av fastigheten B, den 26 juli 2010, fanns det ett giltigt förhandsbesked till den 5 augusti 2010. Under försäljningstiden gick förhandsbeskedet ut och förlängdes av säljaren till och med den 30 juli 2012. Detta förhandsbesked försöker säljaren just nu förlänga. Naturligtvis upplyses en potentiell köpare om statusen vid det rådande tillfället. Han har inte varit i kontakt med anmälararen gällande fastigheten B. Den marknadsföring som skett har varit korrekt. Påståendet att tomten skulle vara värd 25 000 kr är ogrundat. Fastigheten förmedlas alltjämt av NN i samförstånd med säljaren till ett utgångspris om 1 500 000 kr.

Vad gäller förmedlingsuppdraget av fastigheten C så är det inte han som är ansvarig mäklare.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av NNs agerande i samband med förmedlingsuppdrag avseende fastigheten A är fastighetsmäklarlagen (2011:666) tillämplig. För förmedlingsuppdraget avseende fastigheten B är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet avseende förmedlingsuppdraget har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklarens ska ta till vara både säljarens och köparens intresse. Bestämmelsen motsvarar i huvudsak 12 § i den tidigare gällande fastighetsmäklarlagen (1995:400).

Enligt 9 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska uppdragsavtalet upprättas skriftligen. Om uppdragsgivaren har sagt upp avtalet, ska mäklaren snarast skriftligen bekräfta uppsägningen. Bestämmelsen motsvarar delar av 11 § i 1995 års lag.

I 14 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) anges att en fastighetsmäklare inte får ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare. Mäklaren

2013-05-15:1

ska tydligt upplysa tilltänkta säljare och köpare om verksamheten samt om den ersättning som mäklaren får för den. Motsvarande förbud mot förtroenderubbande verksamhet återfinns i 14 § i 1995 års lag.

Enligt 15 § i fastighetsmäklarlagen (2011:666) får en fastighetsmäklare inte som ombud företräda säljare gentemot köpare eller köpare gentemot säljare. Mäklaren får dock åta sig begränsade uppgifter. Bestämmelsen är i sak oförändrad i förhållande till 1995 års lag.

16 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) reglerar mäklarens rådgivnings- och upplysningsskyldighet och anger bland annat att en fastighetsmäklare, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ska ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen.

Bestämmelsen motsvaras av samma paragraf i 1995 års lag.

NN har bemött anmälarens kritik. Mot bakgrund av de uppgifter som NN själv lämnat och vad som i övrigt kommit fram i ärendet, är det inte otvetydigt fastställt att han har agerat i strid med fastighetsmäklarlagen på det sätt som anmälaren påstått. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2013-05-15:2

2013-05-12:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om hantering av deponerade medel och köpelikvid, likvidavräkning, anbudsförteckning, journal samt dokumentation om kundkännedom enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen återkallar NN:s registrering.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har säljaren av ett fritidshus uppfört på arrenderad mark kritiserat NN för att han ändrat sitt mäklararvode, att han dröjt med att redovisa handpenningen och köpeskillingen samt för att han felaktigt innehållit 50 000 kr som skulle ha betalats till henne till följd av hans nedsättning av mäklararvodet. Anmälaren har även gjort gällande att NN förfalskat hennes namnteckning på likvidavräkningen.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak uppgett följande. NN fick i uppdrag att förmedla hennes fastighet. Den 7 maj 2012 undertecknade hon ett uppdragsavtal i vilket angavs en förmedlingsprovision om en procent. Hon fick dock ingen kopia av uppdragsavtalet. Den 28 maj 2012 blev hon kontaktad av NN som uppgav att han hade sålt fastigheten för 1 200 000 kr. Han uppgav att hon skulle få en första betalning, vilket inte skedde. Den 4 juni 2012 undertecknade hon köpeavtalet men fick aldrig något eget exemplar av avtalet. Den 3 juli 2012 uppvisade NN ett uppdragsavtal för henne i vilket den överenskomna mäklarprovisionen hade ändrats. NN hade i efterhand justerat procentsiffran för sitt arvode i uppdragsavtalet från en procent till tio procent av köpeskillingen. Senare ändrade han sin provision till 100 000 kr. NN uppvisade även en likvidavräkning för henne i vilken angavs att en handpenning om 100 000 kr hade betalats den 1 juni 2012 av köparen. Hon hade inte tidigare sett likvidavräkningen och upptäckte att NN hade undertecknat likvidavräkningen i hennes namn (urkundsförfalskning).

Enligt köpekontraktet skulle köparen den 1 juni 2012 betala 100 000 kr i handpenning. Den resterande delen av köpeskillingen om 1 100 000 kr skulle betalas kontant av köparen på tillträdesdagen den 29 juni 2012. NN bekräftade den 4 juli 2012 överenskommelsen om en nedsättning av mäklararvodet från 100 000 kr till 50 000 kr med hänvisning till att nedsättningen skulle falla inom ramen för hans "försäkring". Med avdrag för NN arvode skulle säljaren få 1 150 000 kr. Först den 2 juli 2012 överförde NN 800 000 kr till hennes konto. 350 000 kr av köpeskillingen saknades. Den 5 juli 2012 påminde hon honom om att redovisa den resterande delen av köpeskillingen till henne. Hon bad även NN om att få samtliga dokument över försäljningen av hennes fastighet samt kvittens på hans arvode om 50 000 kr. Den 12 juli 2012 uppgav NN att han hade satt in den resterande delen av köpeskillingen på hennes konto. Då hon kontrollerade med sin bank stämde inte detta. Först

2013-05-15:2

den 6 augusti 2012 mottog hon resterande del av köpeskillingen om 300 000 kr från NN Hon påminde honom om att det saknades 50 000 kr, eftersom han hade satt ned sitt mäklararvode från 100 000 kr till 50 000 kr. Först den 2 oktober 2012 överförde NN resterande 50 000 kr till henne.

Handlingar

Till anmälan har fogats bland annat kopior av köpekontraktet, likvidavräkningen och ett bankkontoutdrag. Fastighetsmäklarinspektionen har noterat följande.

Likvidavräkningen

I likvidavräkningen daterad den 29 juni 2012 anges bl.a. följande.

Handpenning, erlagd 2012-06-01	100 000 kr.
Köparen resterande kontant	1 100 000 kr.
Kontant slutlikvid för objektet	1 100 000 kr.
Ovanstående avräkning godkännes samt kvitteras kr	1 100 000 kr.

Handlingen har undertecknats av säljaren och köparen. Längst ned anges ”enligt fullmakt” ”NN” samt hans namnförtydligande.

Kontoutdrag från Banken A

Dokumentet visar ett betalningsuppdrag från NN klientmedelskonto den 17 juli 2012 att överföra 300 000 kr till anmälarén.

I dokumentet anges ”Det finns ett uppdrag att godkänna i listan” och även åtgärderna ”Slutgodkännande” och ”utför”.

Mäklarens yttranden

NN har yttrat sig och i huvudsak uppgett följande. Anmälarén läste noga igenom uppdragsavtalet före påskrift och var medveten om att provisionen uppgick till tio procent. Hon blev senare missnöjd med provisionssatsen och trodde att provisionen uppgick till en procent av försäljningssumman. Hon önskade en ytterligare sänkning av arvudet med 50 000 kr (tidigare 20 000 kr) på grund av ett för lågt slutpris. De skulle diskutera frågan vidare när hon kom hem från en utlandsresa. NN har i sitt senaste yttrande uppgett att han och anmälarén var överens om att arvudet skulle betalas den 2 oktober 2012. Efter hennes anmälan beslutade sig NN för att omgående betala 50 000 kr till henne.

NN har vidare uppgett att anledningen till hans dröjsmål med att redovisa 300 000 kr av köpeskillingen var att anmälarén ville att NN revisor skulle deklarerat och betala in skatten för henne. Anmälarén ångrade sig emellertid och ville göra deklarationen själv, därav dröjsmålet. Beträffande budgivningen fanns det endast en budgivare – dvs. köparen av fastigheten. NN har i ett telefonsamtal med Fastighetsmäklarinspektionen uppgett att han i närvaro av anmälarén i hennes hem undertecknat likvidavräkningen i hennes namn. En fullmakt för honom skulle utfärdas av anmälarén i efterhand, vilket aldrig skedde. Anmälarén blev

2013-05-15:2

besviken över försäljningspriset och valde att anmäla honom med ett påstående om att han förfalskat hennes namnteckning.

Angående den dokumentation som Fastighetsmäklarinspektionen har efterfrågat uppger NN följande. Han har inte upprättat någon journal, anbudsförteckning eller depositionsavtal. Han har varken kontrollerat eller dokumenterat uppdragsgivarens identitet eller köparens identitet. Fastigheten är belägen på en ö i skärgården och han känner flera av de boende där. Uppdragsgivaren är en granne till honom. Han uppger att han känner till penningtvättslagens krav gällande kundkännedom, men tycker att det är besvärande att behöva genomföra en identitetskontroll av kunder som han känner sedan många år tillbaka. Han kommer att bättra sig i förmedlingsuppdragen framöver.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Enligt 10 § samma lag ska handpenning som fastighetsmäklaren tagit emot snarast överlämnas till säljaren om inte annat har överenskommits genom ett depositionsavtal. I andra stycket anges att pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning ska hållas skilda från egna tillgångar. Vidare anges i tredje stycket att ett depositionsavtal ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna.

Dröjsmål med utbetalning av deponerad handpenning respektive köpelikviden

Enligt § 2 i köpekontraktet ska köparen senast den 1 juni 2012 betala en handpenning om 100 000 kr. Handpenningen ska enligt § 3 i köpekontraktet betalas till NN klientmedelskonto och finnas där tills tillträdet sker den 29 juni 2012. Resterande del av köpelikviden ska betalas till säljaren på tillträdesdagen.

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att det har ålegat NN att på tillträdesdagen den 29 juni 2012 redovisa handpenningen och köpelikviden till säljaren. Av utredningen framgår att NN i strid med förvaltningsåtagandet i köpekontraktet dröjt med utbetalning av den deponerade handpenningen till den 2 juli 2012. Inspektionen finner att då parterna inte kommit överens om att köpelikviden skulle deponeras på NN klientmedelskonto, har det ålegat honom att till säljaren utbetala även resterande del av köpelikviden på tillträdesdagen. Det har NN inte gjort. Istället har NN uppburit och innehållit av köparen erlagd köpelikvid fram till den 2 juli 2012, då säljaren erhöll 800 000 kr av köpelikviden. Den resterande delen av köpelikviden om 300 000 kr har NN redovisat till säljaren först den 6 augusti 2012. Då saknades emellertid 50 000 kr som han, enligt överenskommelse med säljaren, eftergivit i provision. Den 2 oktober 2012, efter säljarens anmälan till inspektionen, utbetalades resterande belopp om 50 000 kr till säljaren.

Genom att NN dröjt med att utbetala handpenningen respektive resterande del av köpelikviden till säljaren har NN på ett allvarligt sätt åsidosatt god fastighetsmäklarsed i nuvarande förmedling. Förseelserna är varningsgrundande.

2013-05-15:2

Likvidavräkningen

Enligt den likvidavräkning som NN har upprättat den 29 juni 2012 har säljaren godkänt avräkningen och kvitterat handpenningen och köpelikviden. Anmälaren har emellertid gjort gällande att hon inte har undertecknat likvidavräkningen och att en förfalskning av hennes namnunderskrift har skett. Enligt NN egen uppgift har han i närvaro av anmälaren i hennes hem undertecknat likvidavräkningen i hennes namn och också hävdat att en fullmakt för honom skulle utfärdas av anmälaren i efterhand, vilket aldrig skedde.

Fastighetsmäklarinspektionen finner att NN genom att underteckna likvidavräkningen med en annan persons namn allvarligt har åsidosatt god fastighetsmäklarsed vid upprättandet av den aktuella handlingen, oavsett om en fullmakt hade upprättats i efterhand. Agerandet strider mot god fastighetsmäklarsed och är varningsgrundande.

Journal och anbudsförteckning

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. Skyldigheten omfattar enligt förarbetena till lagen bland annat uppgifter om när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits. Av samma lagrum följer att mäklaren också ska upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten.

Av NN egna uppgifter framgår att han inte har upprättat de aktuella handlingarna. NN har således inte fullgjort sina lagstadgade skyldigheter. Förseelserna motiverar var för sig varning.

Kundkännedom

Enligt 2 kap. 2 § penningtvättslagen (2009:62) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom bland annat vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till 15 000 euro eller mer. Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt, kontroll av den verkliga huvudmannens identitet samt inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art. Av 2 kap. 9 § samma lag framgår att kontrollen av uppdragsgivaren normalt ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras.

NN har i sitt yttrande anfört att han varken har kontrollerat eller dokumenterat uppdragsgivarens eller köparens identitet.

Underlåtenheten att kontrollera uppdragsgivarens och köparens identitet strider mot uttryckliga bestämmelser i penningtvättslagen. Fastighetsmäklarinspektionen finner att NN har åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att inte ha uppnått kundkännedom om säljaren innan uppdragsavtalet ingicks respektive kundkännedom om köparen innan köpekontraktet undertecknades. Förseelsen är varningsgrundande.

Provisionssatsen i uppdragsavtalet

Beträffande anmälares uppgift om att NN ska ha ändrat överenskommen provisionssats i uppdragsavtalet har NN tillbakavisat kritiken och hänvisat till det av uppdragsgivaren underskrivna uppdragsavtalet. Vid bedömningen av en mäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa

2013-05-15:2

kan slås fast otvetydigt (RÅ 1996 ref. 83). Mot bakgrund av vad NN anfört är det inte otvetydigt fastställt att NN agerat i strid med sina skyldigheter. Ärendet ska därför avskrivas i denna del.

Påföljd

Fastighetsmäklarinspektionen finner att NN allvarligt brustit i sin hantering av deponerade medel respektive hantering av resterande del av köpeskillingen. Utredningen i ärendet visar att han i förmedlingsuppdraget dröjt med att utbetala handpenningen respektive med att utbetala resterande köpelikvid till säljaren. NN har även medgett att han har undertecknat likvidavräkningen med säljarens namn. Förutom dessa förseelser har flertalet andra allvarliga brister konstaterats. NN har inte upprättat en journal över förmedlingsuppdraget, inte dokumenterat bud i en anbudsförteckning samt inte heller uppnått kundkännedom avseende uppdragsgivaren och köparen.

Fastighetsmäklarinspektionen finner att NN genom sitt agerande allvarligt åsidosatt god fastighetsmäklarsed och sina åligganden som fastighetsmäklare. Vid en sammantagen bedömning av NN hantering av aktuellt förmedlingsuppdrag finner inspektionen att ingen annan påföljd än avregistrering kan komma i fråga.

Tre ledamöter i Disciplinnämnden anmäler skiljaktig mening och anför följande.

NN ska meddelas varning för att han varit i dröjsmål med att utbetala handpenningen respektive resterande del av köpelikviden till säljaren samt för att han har undertecknat likvidavräkningen med säljarens namn. Förutom dessa förseelser har ett flertal andra allvarliga brister konstaterats. NN har inte upprättat en journal över förmedlingsuppdraget, inte dokumenterat bud i en anbudsförteckning samt inte heller uppnått kundkännedom avseende uppdragsgivaren och köparen. Var och en av dessa brister är i sig varningsgrundande. NN har genom sitt agerande i flera avseenden allvarligt åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Med tvekan kan påföljden stanna vid en varning.

2013-05-15:3

2013-05-15:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om utformning av en återgångsklausul och om anteckningar i journal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik riktats mot NN avseende två förmedlingsuppdrag. I det första förmedlingsuppdraget har anmälaren i egenskap av köpare av en fastighet kritiserat NN för att han medverkat till upprättandet av ett köpekontrakt i vilket tillträdet inte var genomförbart då det skulle ske en söndag. Anmälaren har även gjort gällande att NN inte har erbjudit henne en boendekostnadskalkyl i samband med köpet av fastigheten samt att han uppgett att en undersökning av radonhalten i fastigheten inte krävdes.

I det andra förmedlingsuppdraget har anmälaren i egenskap av säljare av en fastighet kritiserat NN för att han uppgett ett felaktigt datum för tillträdet av fastigheten. Detta har enligt anmälaren medfört att en spekulant dragit sig ur fastighetsaffären och att inget köpekontrakt skrevs.

Handlingar

Fastighetsmäklarinspektionen har vid granskningen av handlingarna i ärendet konstaterat att samtliga åtgärder i journalerna avseende förmedlingarna A och B är odaterade.

I journalen avseende förmedling A saknas en anteckning om följande åtgärd.

- Att han har följt upp återgångsvillkoret i § 16 i köpekontraktet om radonmätning (10 § fastighetsmäklarlagen).

I journalen avseende förmedling B återfinns en anteckning om ”skriftlig underrättelse vid muntlig uppsägning från mäklaren”.

Fastighetsmäklarinspektionen har även uppmärksammat följande.

I § 16 i köpekontraktet anges följande.

”Köparen skall beredas tillfälle att utföra radonmätning i fastigheten (två korttidsdosor är redan utplacerade). Skulle radonhalten överskrida gällande gränsvärden äger köparen rätt att häva detta köp, dock senast den 2012-02-17. Vid hävning skall detta köp återgå och erlagd handpenning återbetalas till köparen.”

NN har förelagts att yttra sig i ärendet. Han har särskilt förelagts att yttra sig över svärvarklausulens utformning – i detta beslut benämnt återgångsvillkoret – och att de journaler

2013-05-15:3

över förmedlingsuppdragen som han har gett in är odaterade. Yttrande har även begärts om att journal A saknar en anteckning om en åtgärd och att journal B innehåller en felaktig anteckning om en åtgärd.

Mäklarens yttranden

NN har tillbakavisat kritiken som anmälaren har lagt honom till last och lämnat förklaringar till det som anmälaren har påtalat.

Enligt NN borde klausulen i § 16 i köpekontraktet ha haft följande lydelse: ”Hävning skall göras skriftligt och vara säljaren tillhanda senast den 120217”. Köparna ville dock inte begära köpets återgång. Mätningen som avsågs i klausulen visade också så låga värden att rätt till hävning inte heller förelåg. Frågan om hur och på vilket sätt hävningen skulle ske blev således aldrig aktuell i förmedlingen.

Avseende att journalerna saknar datering av de vidtagna åtgärderna har NN i sitt yttrande uppgett i huvudsak följande. Samtliga journalanteckningar är odaterade på grund av att det var problem vid detta tillfälle med funktionen att ändra datum i datorprogrammet. Han trodde inte att det gick. Han har fört en journal över sina uppdrag långt innan det blev ett lagkrav och gör noteringar allteftersom han utför åtgärder. Dessa noteringar gjorde han inte i ett datorprogram, utan i pappersform, vilket han fortfarande gör vid de tillfällen han inte är på kontoret. Ett system för journalföring blev till slut inlagt i deras datorsystem, men det dröjde ett bra tag och många uppdateringar fungerade inte på ett tillfredsställande sätt. När han skulle föra in uppgifter i journalen blev det ibland fel datum som han inte kunde ändra. I stället för att ha felaktiga datumangivelser valde han att helt ta bort dem. Han var då inte helt på det klara med att datumangivelse var ett krav. Han vet bättre nu och dessutom fungerar programmet på rätt sätt. Dock är åtgärderna daterade i hans pappersjournaler.

Journalen i förmedling A

Angående notering i journalen om uppföljt svärvillkor, noterade han i journalen att handpenningen skulle utbetalas enligt villkor i depositionsavtalet. Då depositionsavtalet stipulerar att utbetalningen av handpenningen ska ske först när det klarlagts vem av parterna som har rätt till beloppet förutsätter utbetalningen att svärvillkoret har följts upp. Därför kändes det som ett upprepande av ett redan noterat arbetsmoment att notera detta också i journalen. Men självklart är svärvillkoret uppfyllt.

Journalen i förmedling B

Beträffande de odaterade journalanteckningarna i förmedling B har NN hänvisat till vad han har anfört angående förmedling A. Han tillhandahöll uppdragsgivaren i förmedling B en journal, en anbuds- förteckning och en spekulantlista. Dock vägrade hon att ta emot dessa dokument, än mindre att skriva under dem. Uppdragsgivaren sade upp uppdragsavtalet först muntligt och sedan skriftligt. Han bekräftade hennes uppsägning både muntligt och skriftligt. Anteckningen i journalen ”skriftlig underrättelse vid muntlig uppsägning från mäklaren” är otydlig. I stället skulle det ha stått ” skriftlig underrättelse från mäklaren vid muntlig uppsägning”. Då skulle det ha blivit bättre svenska.

2013-05-15:3

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Återgångsklausulen

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska mäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Enligt 21 § samma lag ska fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövdes för överlåtelsen.

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att den i ärendet aktuella klausulen saknar närmare anvisningar för hur köparen ska gå till väga för det fall köparen vill kräva köpets återgång och till vem köparens begäran ska riktas. Inspektionen anser att NN medverkat till ett oklart återgångsvillkor. Förseelsen är varningsgrundande.

Journalerna

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts.

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att samtliga åtgärder i journalen avseende förmedling A och B är odaterade. I journalen avseende förmedling A saknas en anteckning om att NN har följt upp återgångsvillkoret i § 16 i köpekontraktet om radonmätning (10 § fastighetsmäklarlagen). I journalen avseende förmedling B återfinns en felaktig anteckning om ”skriftlig underrättelse vid muntlig uppsägning från mäklaren”. Enligt egen uppgift har NN uppgett att han av misstag återgivit åtgärden felaktigt i journalen.

Fastighetsmäklarinspektionen bedömer att denna felskrivning kan bedömas som ringa.

De övriga bristerna i de båda journalerna är däremot inte av sådan karaktär att de kan bedömas som ringa, men är inte heller av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Förseelserna motiverar en erinran.

Påföljd

2013-05-15:3

NN ska meddelas varning för att han medverkat till upprättandet av en oklar besiktningsklausul. I denna varning ingår även en erinran för att han brustit i sin journalföring avseende två förmedlingsuppdrag.

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2013-05-15:4

2013-05-15:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om förtroenderubbande verksamhet genom köp av lös egendom av uppdragsgivaren

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en köpare av en fastighet riktat kritik mot NN. Anmälaren har gjort gällande att NN har köpt en åkgräsklippare för billigt av säljaren och att köpeskillingen erlagts genom nedsättning av mäklarens provision.

Mäklaren

NN har i sitt yttrande anfört bland annat följande avseende förvärvet av gräsklipparen.

En person som tidigare hade förklarat sig vara intresserad av att köpa gräsklipparen drog sig ur. Köparen av fastigheten fick reda på detta men var inte intresserad av att köpa den. I samband med att köpekontraktet skulle undertecknas erbjöd han sig att köpa gräsklipparen. Han gick in på Internet och kontrollerade prisnivån. Gräsklipparen betalades inte genom nedsättning av provisionen. Däremot fick uppdragsgivaren rabatt på provisionen eftersom någon fotograf inte anlätades. Nedsättningen motsvarade den uteblivna kostnaden för fotograferingen. Han hämtade gräsklipparen och betalade handpenning. Resterande del betalades senare på det sätt som säljaren och han kommit överens om. NN har även inkommit med bland annat en kopia av uppdragsavtalet och en kvittens av förmedlingsprovisionen.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Enligt 14 § samma lag får en fastighetsmäklare inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare.

En fastighetsmäklare kan inte i ett förmedlingsuppdrag engagera sig i affärer med uppdragsgivaren eller dennes motparter utan att detta väcker frågan om mäklaren därmed åsidosätter sin roll som neutral mellanman. Att i samband med ett förmedlingsuppdrag förvärva lös egendom av en uppdragsgivare kan ses som ett uttryck för en sådan lojalitetsbindning som gör att mäklarens ställning som opartisk mellanman kan ifrågasättas.

2013-05-15:4

Av utredningen framgår att NN har köpt en gräsklippare av sin uppdragsgivare. NN har lämnat en förklaring till hur affären har genomförts och utredningen ger inte stöd för att hans agerande skulle stå i strid med god fastighetsmäklarsed. Vid sådana förhållanden ska ärendet avskrivas.

2013-05-15:5

2013-05-15:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om fastighetsmäklares omsorgsplikt

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen har mottagit en anmälan från köparna av en fastighet som fastighetsmäklaren NN förmedlat. Anmälarna anser att NN underlåtit att upplysa dem om fakta om fastigheten och dess historia.

Anmälan

Anmälarna har sammanfattningsvis uppgett följande.

Helgen efter det att köpet var klart fick de reda på en tragisk händelse som inträffat på fastigheten. Säljarna har enligt uppgift upplyst NN om denna omständighet, men mäklaren ska ha ansett att det inte var nödvändigt berätta detta vid försäljningen. Glädjen över det nya huset försvann. Mäklaren har genom sitt agerande tagit bort deras möjlighet att välja boende. Det har medfört att de tvingats göra stora ändringar i huset under kort tid, vilket även drabbat dem ekonomiskt. Uppgiften kan dessutom på olika sätt komma att påverka dem i framtiden.

Mäklaren

NN har inkommit med ett yttrande i ärendet och tillbakavisat kritiken. Hon har i huvudsak anfört följande.

Vid tiden för den aktuella förmedlingen var hon relativt nyetablerad på orten. Säljaren berättade vad som drabbat familjen, men lämnade inte några närmare uppgifter om händelsen. När säljaren frågade ”om det skulle upplysas om detta” sa hon att den som slutligen blev köpare skulle informeras om anledningen till försäljningen. Alla orsbor visste om händelsen och hon var övertygad om att även köparna visste. Hon tänkte att det var bra att köparna var bekanta med orten och att de därför kände till husets historia.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

En fastighetsmäklare har enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) en allmän omsorgsplikt och ska ta till vara både säljarens och köparens intressen. Enligt 16 § första och andra stycket ska en mäklare i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska vidare verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för en köpare. Om korrekta och rättvisande uppgifter lämnas om objektet kan framtida tvister undvikas. En fastighetsmäklare bör därför uppmärksamma säljaren på fördelarna med att lämna uppgifter

2013-05-15:5

om objektet; säljarens ansvar för fel begränsas och risken för rättsliga tvister blir mindre.

NN har själv haft uppfattningen att en köpare av fastigheten skulle få information om anledningen till överlåtelsen. Med hänsyn till den allmänna omsorgsplikten borde NN ha verkat för att förutsättningarna för överlåtelsen klargjordes inför kontraktskrivningen. NN har dock gjort gällande att hon inte haft närmare kännedom om omständigheterna kring den händelse som drabbat säljarna. Fastighetsmäklarinspektionen anser därför att utredningen i ärendet inte ger belägg för att meddela NN någon disciplinär påföljd. Ärendet ska därför avskrivas.

2013-05-15:6

2013-05-15:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om bilder och uppgifter i marknadsföringen och objektsbeskrivningen samt kundkännedom enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet mot fastighetsmäklaren NN från vidare handläggning.

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren MM varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik riktats mot fastighetsmäklarna MM och NN med anledning av deras agerande vid förmedlingen av en fastighet.

Anmälan

Anmälarna har bland annat uppgett följande.

MM

För att öka köparnas intresse av fastigheten har mäklaren förfalskat bilder på fastighetens två öppna spisar och marknadsfört dessa som fungerande, eftersom de visats på internet och i objektsbeskrivningen som brinnande och fullt fungerande. Ingen information fanns om att spisarna inte fungerade. Efter ett samtal med sotaren visade det sig att båda öppna spisarna hade eldningsförbud. Mäklaren har i möten erkänt att dessa bilder förfalskats och med mäklarens kännedom inkluderades i den information som gavs till dem som potentiella köpare.

På publicerade bilder, liksom muntligt vid visningen, har mäklaren angett att det som presenterats som ”plats för mysig berså”, ”bilplats” samt ett redskapsskjul skulle ligga på fastigheten. Av Lantmäteriet har de nu fått information om att den angivna platsen för berså inte ligger på fastigheten, att redskapsskjulet också ligger utanför tomten på mark som inte får bebyggas samt att del av bilplatsen också är utanför tomten, vilket gör det omöjligt för dem att ställa sin bil där.

Deras bud baserades på information om att boytan var 180 kvm, men de har gjort en egen mätning som indikerar att boytan är 170 kvm.

2013-05-15:6

NN

Anmälarna har även framfört kritik mot hur NN agerade när denne närvarade vid ett möte de hade med mäklaren strax innan de begärde köpets återgång. Kritiken rör uppgifter om brister i husets bassäng.

Handlingar

MM och NN har förelagts att yttra sig över anmälan.

MM har vidare bland annat förelagts att yttra sig över vilka åtgärder han vidtagit för att uppnå kundkännedom och ge förklaring till varför han i objektsbeskrivningen angett boarean som en cirkauppgift. Han har förelagts att bland annat inkomma med kopior av objektsbeskrivningen och dokumentationen av hur han har uppnått kundkännedom. Av det ingivna uppdragsavtalet framgår att det ingicks den 21 maj 2012.

Objektsbeskrivningen

Av den objektsbeskrivning som MM inkommit med, framgår följande.

På en bild av vardagsrummet syns en öppen spis med en brinnande brasa och bildtexten ”Öppen spis och stora fönsterpartier i vardagsrum”. Även på bilden av gymnastiksalen syns en öppen spis med en pågående brasa.

Under rubriken ”Planlösning” anges bland annat följande.

Vardagsrum: Spatiöst med takhöjd om 2,50 m. Stora fönsterytor och utgång till uteplats. Parkettgolv och öppen spis.

Texten längre ner lyder;

Gymnastiksal/allrum: Ljusa väggar, sviktat ventilerat furugolv och öppen spis.

Objektsbeskrivningen anger under rubriken ”Storlek”:

Boarea ca 180 m². 6 rum (kan göras om till 7 rum), varav 4-5 sovrum. Biarea ca 130 m². Areauppgifter enligt taxeringsinformationen och ritning.

Under rubriken ”Övrigt” har MM angett följande.

Om köparen anser att ytans storlek är av särskild vikt för honom uppmanas han att kontrollera ytuppgifterna.

Mark

Till sitt yttrande har MM fogat kopia av ett förslag till ändring av stadsplanen för det aktuella kvarteret, uppgjort 1959, där bland annat gränserna är markerade.

Kundkännedom

Avseende uppdragsgivaren och dess företrädare, har MM inkommit med kopior av fullmakter för en av dödsbodelägarna att företräda de andra två, ett dödsfallsintyg och släktutredning, bouppteckningen samt ett registreringsmeddelande. Han har inte inkommit med någon dokumentation som visar att han har kontrollerat dödsbodelägarnas identitet och inte heller uppgett något om detta i sitt yttrande.

2013-05-15:6

Mäklarna

MM

MM har yttrat sig och i huvudsak uppgett följande.

Den 8 augusti 2012 påbörjades marknadsföringen av fastigheten på internet. Besiktningsskylten, energibesiktningen och kartor fanns tillgängliga som pdf-filer tillsammans med objektsbeskrivningen från detta datum.

Uppgifter om spisar

Fotografen la in bild i de två öppna spisarna på eget initiativ och inte på hans uppmaning. De har heller inte diskuterat saken, eftersom fotograferingen skedde under hans semester. När han sedan såg bilderna reagerade han på detta, men visste samtidigt att säljarna enligt egen utsago använt den öppna spisen kontinuerligt och senast cirka ett år tidigare. Av den anledningen lät han bilderna vara. Något föreläggande från sotaren existerade inte vid den tidpunkten och inte heller vid kontraktstidpunkten. I frågelistan står att någon kontroll inte har utförts och att säljaren, som var ett dödsbo, inte visste när det eventuellt kunde ha utförts senast. I den beskrivande texten utlovas inget om att de öppna spisarna skulle fungera. Informationen om att den öppna spisen använts cirka ett år tidigare var den enda information som säljaren och han hade att ge till anmälarna, vilket också resulterade i att anmälarna kontrollerade statusen på eldstäderna. Informationen kan därför inte sägas ha resulterat i något negativt för anmälarna.

Uppgifter om mark

Någon gränsbestämning har inte utförts enligt fastighetsutdraget, vilket därmed får ges innebörden att fastighetens gränser "kan vara flytande". Anmälaren har anlitat lantmätare troligen för en gränsvisning, vilken har genomförts utan närvaro av vare sig säljaren eller honom. Enligt den förmodade gränsvisningen och den information han har, är hans bedömning att parkeringsplatsen sträcker sig mindre än en meter in på kommunal mark, redskapsskjulet ligger cirka en meter in på kommunal mark och att "plats för berså" helt ligger på kommunal mark. Den kommunala mark som tagits i anspråk för parkeringsplats, redskapsskjul och berså består av sten, buskage och träd. Parkeringsplatsen kan nyttjas på samma sätt som tidigare även med detta påpekande. Även platsen för redskapsskjulet kan nyttjas för samma ändamål som tidigare även vid detta påpekande. Platsen har dock aldrig marknadsförts över huvud taget varken i text eller i bild.

"Plats för berså" har använts för placering av sittgrupp sedan 1960-talet. Exakt position för tomtgräns har inte kunnat delges eftersom tomtplaner inte hittats före visning. Digital tomtkarta har funnits i bildmaterialet på internet och i visningsprospektet. En kopia på en analog tomtkarta har hela tiden funnits som pdf-fil på internet. Marken har marknadsförts enligt de kartor som finns och har inte föranlett honom att kontrollera tomtgränsen vidare. Utan en gränsbestämning är det omöjligt att avgöra om anmälares resonemang i detta avseende är korrekt. Dock står klart att marken nyttjats utan problem i cirka 50 år på det sätt som marknadsförts.

2013-05-15:6

Uppgifter om husets boyta

I marknadsföringen av huset har angetts 180 kvm, vilket är den boyta som anges i taxeringsinformationen. Uppmätt värde av A-temp i energibesiktningen visar 169 kvm, men A-temp-angivelsen kan inte anses vara en angivelse av boarea.

[Fastighetsmäklarinspektionens kommentar: Atemp = Σ invändig area för respektive våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C, enligt Boverkets information.] Energibesiktningen fanns som pdf-fil på internet under hela marknadsföringen samt var tillgänglig vid visning.

Att han har angett boarean som en cirkauppgift var ett misstag, då den var konstaterad via taxeringsinformationen.

Den 10 september 2012 meddelade anmälarna att de i enlighet med den s.k. öppna besiktningssklausulen i köpekontraktet valde att avstå från köpet.

NN

NN har förelagts att yttra sig över anmälan och har tillbakavisat kritiken samt gett förklaring till det anmälarna påtalat.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed, vilket bland annat innebär att mäklaren är skyldig att följa även annan tillämplig lagstiftning.

NN

Det som har kommit fram i ärendet avseende fastighetsmäklaren NN ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning i denna del.

MM

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren, i den utsträckning god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Enligt bestämmelsens sista stycke ska fastighetsmäklaren, om denne har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, särskilt upplysa denna om detta.

Av 18 § fastighetsmäklarlagen följer att fastighetsmäklaren ska tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (en objektsbeskrivning).

Enligt 5 § marknadsföringslagen (2008:486) ska marknadsföring stämma överens med god marknadsföringssed. I god marknadsföringssed ligger bland annat ett krav på vederhäftighet (prop. 2007/08:115 s. 144). I 6 § samma lag anges att marknadsföring som strider mot god

2013-05-15:6

marknadsföringssed enligt 5 § är att anse som otillbörlig om den i märkbar mån påverkar eller sannolikt påverkar mottagarens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut.

Uppgifter om spisar i objektsbeskrivningen

En fastighetsmäklare har ett ansvar för att marknadsföringen av ett objekt inte blir vilseledande, vilket bland annat innebär att mäklaren ska vinnlägga sig om att använt bildmaterial och beskrivningar återger objektet på ett korrekt sätt. En fungerande öppen spis får anses vara av betydelse för en spekulant.

MM har uppgett att säljaren i frågelistan angett att kontroll inte hade utförts, samt att den beskrivande texten av fastigheten inte utlovade att spisarna skulle fungera. Fastighetsmäklarinspektionen menar emellertid att bilderna av brinnande brasor i eldstäderna gett spekulanter anledning att tro att de skulle vara fungerande. Att fotografen ska ha lagt in eld i bilderna på eget initiativ, fråntar inte MM ansvaret för hur fastigheten marknadsfördes. MM har marknadsfört spisarna som fungerande, utan att först försäkra sig om att detta stämde och har genom sitt agerande riskerat att vilseleda spekulanter. Agerandet står i strid med god fastighetsmäklarsed och motiverar en varning.

Uppgifter om mark i marknadsföringen

MM har uppgett att redskapsskjulet aldrig marknadsförts, vare sig i bild eller i text. Vid bedömningen av en fastighetsmäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jämför RÅ 1996 ref. 83). Mot bakgrund av M.M:s uppgifter kan det inte anses otvetydigt fastställt att han har marknadsfört redskapsskjulet som liggande på fastigheten. Det finns därför inte grund för att meddela honom någon påföljd i denna del.

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att bilderna ur marknadsförings-materialet som anmälarna har gett in visar andra platser som felaktigt uppgetts höra till fastigheten. MM har inte bestritt detta, men har bland annat uppgett att någon gränsbestämning inte hade utförts enligt fastighetsutdraget och att detta får ges innebörden att fastighetens gränser ”kan vara flytande”. Han har vidare uppgett att tomtkartor har funnits att tillgå på internet och i visningsprospektet och att marken har marknadsförts enligt de kartor som finns, vilket inte föranlett honom att kontrollera tomtgränsen ytterligare.

Fastighetsmäklarinspektionen finner att MM marknadsfört fastigheten med bilder av mark som inte tillhörde den. Det är dock inte otvetydigt fastställt att han känt till att den marknadsförda marken låg utanför tomtgränsen. Ärendet ska därför avskrivas i denna del.

Uppgifter om boyta i objektsbeskrivningen

Fastighetsmäklaren är inte skyldig att göra någon mätning av bostaden i samband med ett förmedlingsuppdrag. I stället är det i första hand säljaren som lämnar uppgift om bostadens storlek till mäklaren. Mäklaren kan vidarebefordra säljarens uppgift till spekulanter och köpare om det inte finns anledning att misstänka att uppgiften skulle vara fel. De uppgifter om bostadens storlek som MM har angett i objektsbeskrivningen, har han enligt uppgift hämtat ur

2013-05-15:6

taxeringsinformationen. Det som har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida i denna del.

MM tillstår att det var ett misstag att ange boarean som en cirkauppgift eftersom den konstaterats i taxeringsinformationen. Fastighetsmäklarinspektionen avskriver därför ärendet även i denna del med en påminnelse om att inspektionen tidigare har uttalat att arean inte bör anges som en cirkauppgift och att om mäklaren ändå anger en cirkauppgift bör mäklaren också förklara anledningen till det.

Kundkännedom

Enligt 2 kap. 2 § lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till 15 000 euro eller mer. Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt, kontroll av den verkliga huvudmannens identitet samt inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art.

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

Av 2 kap. 11 § penningtvättslagen framgår att en fastighetsmäklare inte får etablera en affärsförbindelse eller utföra en enstaka transaktion om kundkännedom inte uppnås. Om affärsförbindelsen redan har etablerats enligt 2 kap. 9 § samma lag ska den avslutas.

Enligt 2 kap. 13 § penningtvättslagen, ska en verksamhetsutövare i minst fem år bevara handlingar och uppgifter om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom.

Av 4 kap. 1 § Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2009:2, FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättsföreskrifterna) följer bland annat att fastighetsmäklaren ska bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll.

Enligt 4 kap. 2 § penningtvättsföreskrifterna, utförs identitetskontrollen av en juridisk person genom en kontroll av ett registreringsbevis som inte är äldre än tre månader eller andra motsvarande behörighetshandlingar. Enligt bestämmelsens andra stycke ska företrädarna för den juridiska personen identifieras i enlighet med 4 kap. 1 § penningtvättsföreskrifterna. Av punkten 4.2.1 Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (FMN 2010:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, framgår att beträffande dödsbon utvisar bouppteckningen vilka personer som är dödsbodelägare och därmed har rätt att företräda dödsboet.

Enligt 8 kap. 1 § penningtvättsföreskrifterna ska handlingar och uppgifter om åtgärder som har vidtagits för att uppnå kundkännedom på ett säkert sätt, elektroniskt eller i pappersformat, bevaras i kopia eller med hänvisning till använda handlingar och uppgifter. Datum för vidtagen åtgärd ska anges och materialet ska vara lätt att söka och identifiera.

2013-05-15:6

Innan MM ingick uppdragsavtalet med dödsboet den 21 maj 2012 skulle han ha uppnått kundkännedom om uppdragsgivaren och dess företrädare. MM har förelagts att yttra sig över och inkomma med de noteringar han gjort om åtgärder som han har vidtagit för att uppnå kundkännedom om uppdragsgivaren och dess företrädare. Han har dock inte inkommit med några noteringar eller någon dokumentation om att han har uppnått kundkännedom avseende dödsbodelägarna. Det får därför anses vara utrett att MM, genom att inte kontrollera identiteten på de tre dödsbodelägarna, har ingått en affärsförbindelse med sin uppdragsgivare utan att uppnå kundkännedom. Agerandet är varningsgrundande.

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd

MM meddelas en varning för att han har använt sig av vilseledande marknadsföring i objektsbeskrivningen samt att han har ingått en affärsförbindelse utan att uppnå kundkännedom.

2013-05-15:7

2013-05-15:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om uppsägning av uppdragsavtalet och uppförande gentemot uppdragsgivaren

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning

Bakgrund

En uppdragsgivare har i en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen riktat kritik mot NN med anledning av ett förmedlingsuppdrag rörande hennes bostadsrätt.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak uppgivit att mäklaren tagit kontakt med henne via Facebook.com och frågat efter bilder på henne samt att han har skickat ett brev om att hon skulle betala för lägenhetsfotograferingar trots det var han som inte längre ville jobba med henne.

Anmälaren har givit in kopior av bland annat ett meddelande från NN från den 9 juli 2012 om att förmedlingsuppdraget har upphört den dagen och en faktura från samma dag avseende 5 362 kr inklusive moms för utlägg i samband med försäljningen.

Mäklaren

NN har uppgivit i huvudsak följande. Han har inte tagit några andra kontakter med anmälaren än sådana som gällde förmedlingsuppdraget. Han har meddelat anmälaren per telefon att han inte kunde fortsätta med förmedlingsuppdraget, bland annat för att hon inte ville skriva under objektsbeskrivningen och för att de inte kunde enas om utgångspriset. Uppsägningen kom inledningsvis från honom. Efteråt skickade han en skriftlig bekräftelse på uppsägningen. Av uppdragsavtalet framgår att annonskostnader till ett maxbelopp om 10 000 kr kan utgå om bindande köp inte kommer till stånd. Anmälaren fakturerades i enlighet med detta. Fakturan avser två fotograferingar, varav den ena inte genomfördes för att anmälaren inte dök upp.

NN har givit in en kopia av uppdragsavtalet. Av detta framgår att ingen kostnad utöver faktiska annonskostnader till ett maxbelopp av 10 000 kr inklusive moms utgår om köp inte kommer till stånd. Uppdragsavtalet undertecknades av anmälaren den 7 juni 2012 och skulle gälla med ensamrätt för NN till den 5 september 2012.

2013-05-15:7

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Utredningen ger inte belägg för att NN har handlat i strid med god fastighetsmäklarsed genom att säga upp uppdragsavtalet och framställa kraven på ersättning. Någon grund för påföljd finns därför inte i denna fråga.

Ord står mot ord i frågan om och i så fall vilka kontakter som har förekommit mellan NN och anmälaren vid sidan av förmedlingsuppdraget. Då det inte otvetydigt kan fastläggas att han har agerat på det sätt som anmälaren har gjort gällande, ska någon påföljd inte heller komma ifråga i denna del.

Något i övrigt har inte kommit fram som ger anledning till en påföljd. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2013-05-15:8

2013-05-15:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om lockpris och marknadsföring av den egna verksamheten

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Ordföranden och en boendeansvarig i en bostadsrättsförening har i en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen riktat kritik mot NN med påståenden om att mäklaren har använt sig av ett lockpris och otillåten annonsering om fastighetsmäklartjänsten.

Anmälan

Anmälarna har sammanfattningsvis uppgivit följande. De reagerade på att NN annonserade en lägenhet för priset 1 095 000 kr. Bostadsrättsföreningen bildades förra året och sedan dess hade en handfull bostadsrätter sålts för ett högre kvadratmeterpris. Bostadsrätten såldes för 1 510 000 kr. Dagen efter satte NN upp reklamblad i trappen, hissen och entrén, där han berättade att bostadsrätten hade sålts och angav försäljningspriset.

Mäklaren

NN har uppgivit i huvudsak följande. Utgångspriset grundades på hans värdering och säljarens önskemål. Hans värdering av bostadsrätten låg mellan 1 100 000 och 1 300 000 kr, på grund av lägenhetens skick och läge i huset. Det stämmer att han har satt upp så kallade flyers innanför entrén vid informationstavlan med information om att bostaden var såld. Däremot har han inte satt upp någonting i hissen.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Fastighetsmäklaren ska enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Bestämmelsen har överförts från 1995 års fastighetsmäklarlag. Av förarbetena till den lagen framgår att formuleringen *i allt* är avsedd att framhålla mäklarens skyldighet att iaktta god fastighetsmäklarsed inte bara vid fullgörandet av de enskilda förmedlingsuppdragen utan även i andra sammanhang där mäklaren uppträder i sin yrkesroll. Det kan gälla exempelvis mäklarens marknadsföring av sina tjänster (prop. 1994/95:14 s. 76).

Av handlingarna i ärendet framgår det att NN utan bostadsrättsföreningens tillstånd har satt upp flyers som kan uppfattas som reklam för hans tjänster i husets entré.

2013-05-15:8

Fastighetsmäklarinspektionen anser att agerandet står i strid med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen får emellertid anses vara ringa.

Det är inte visat att NN agerat i strid med god fastighetsmäklarsed genom det marknadsförda priset på bostadsrätten. Det saknas därför skäl för påföljd även i denna del.

Något annat har inte kommit fram i ärendet som ger anledning till en påföljd. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2013-05-15:9

2013-05-19:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om fastighetsmäklares agerande vid budgivning, krav på tydlig information i samband med meddelande om att budgivning avslutas

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen (tidigare Fastighetsmäklarnämnden) har mottagit en anmälan från en person som varit spekulant på en fastighet som NN haft i uppdrag att förmedla. Anmälaren har kritiserat mäklaren för hennes sätt att sköta budgivningen.

Anmälaren

Anmälaren har sammanfattningsvis anfört följande.

Han är själv registrerad fastighetsmäklare men konkurrerar inte med NN på samma marknad. Han deltog tillsammans med sin fru i en budgivning som startade den 21 februari 2012 med ett utgångspris på 4 295 000 kr. Följande dag och efter ett antal bud ledde de budgivningen med ett bud på 5 150 000 kr. NN frågade dem om önskat tillträdesdatum och liknande. De var fullt medvetna om att budgivningen inte var avslutad och avvaktade för att se vilket besked mäklaren skulle återkomma med. De hörde inte något under fyra timmar. Strax före kl. 16.00 skickade NN ett sms till dem om att bud efter kl. 16.30 inte kommer att beaktas.

Han sökte NN men fick inte tag på henne och skickade därför ett sms och bad henne återkomma. NN ringde kl. 16.28. Han uttryckte sin förvåning över att mäklaren godtagit samma bud från en annan spekulant och frågade vad som var skillnaden mellan buden. Det ville NN inte säga. Hon uppgav att det kunde ha kommit ett till bud precis innan halv fem. Det skulle innebära att den som lämnade ett bud närmast deadline vann budgivningen. Han förklarade att de fortfarande var mycket intresserade av huset och att det kändes oseriöst att ändra villkoren för budgivningen med en halvtimmes varsel. NN uppgav att han – trots deadline – kunde få lägga ett bud om han ville det. Det skulle han gärna ha gjort om han fick reda på det senaste budet. NN blev märkbart irriterad och sa att det inte var någon idé att diskutera saken längre. Hon visade inte på någon förståelse. Eftersom de inte kände förtroende för mäklaren och försäljningsprocessen drog de sig ur budgivningen. Någon timme efter samtalet fanns ytterligare två bud presenterade på webbplatsen, 5 170 000 kr och 5 200 000 kr, båda från kl. 16.22. Strax före kl. 19.00 skickade han ett meddelande till NN via sms och bad om en förklaring.

2013-05-15:9

Till anmälan har fogats bland annat utskrifter av sms-konversation mellan anmälaren och NN, samtalshistorik och en skärmdump som visar den aktuella budhistoriken. I ett sms från mäklaren står följande.

Budgivningen [...] avslutas idag kl. 16.30. Bud som inkommer efter detta klockslag beaktas ej. Senaste budet [...] 5 150 000:- lagt av budgivare MD & MW. Smsa för att lägga bud [...]

Mäklaren

NN har inkommit med ett yttrande i ärendet och tillbakavisat kritiken. Hon har i huvudsak anfört följande.

En fastighetsmäklare ska i förväg upplysa om hur säljaren avser att genomföra försäljningen. Säljaren bestämmer till vem denne vill sälja och kan när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t.ex. ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter har fått möjlighet att lämna bud. En mäklare ska då om möjligt informera spekulanterna om att planerna för försäljningen har ändrats.

Både NN och uppdragsgivaren blev överraskade av utfallet. Säljarna har informerats om anmälares existens, intresse och missnöje. De önskade ett avslut med kontraktskrivning senast dagen efter och ville inte vänta in eventuella högre bud. På säljarnas instruktion meddelades alla budgivare via hemsidan, sms och telefon om att ”budstopp” gällde från kl. 16.30.

På begäran tog hon kontakt med anmälaren först via mobil därefter på fast telefon. Anmälaren var mycket påstridig och krävde att få information om en annan spekulants bud och villkor. Hon förklarade att hon inte var skyldig att upplysa om annat än lämnade prisbud och uppmanade honom att lägga ett nytt bud, vilket han inte ville. Hon påtalade att hon var skyldig att vidarebefordra bud som inkommit efter stopptiden till uppdragsgivaren och upprepade att det var möjligt att lämna bud men anmälaren vägrade.

Eftersom anmälaren inte hade återkommit som han sagt att han skulle göra ringde hon honom. Denne meddelade då att de inte ville lägga något nytt bud. Samma kväll och i god ordning informerades därefter övriga budgivare bland annat om att budgivningen var avslutad och att anmälaren dragit tillbaka sina bud.

NN har inkommit med handlingar som upprättats i ärendet, bland annat uppdragsavtal, utskrifter om budhistorik och trafikspecifikation avseende mobiltelefon och fast telefon.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 16 § första stycket fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren i förväg upplysa tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen. Av förarbetena till bestämmelsen framgår följande.

Det är säljaren som bestämmer över budgivningen och en spekulant har ingen rätt att få bjuda över ett lämnat

2013-05-15:9

bud. Mäklaren är enligt god fastighetsmäklarsed skyldig att ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren men kan inte hindra att säljaren överlåter fastigheten innan en annan spekulant hinner lämna ytterligare bud. I den mån säljaren har angett hur han eller hon avser att genomföra försäljningen, är det viktigt för spekulanter att få den informationen. Det är inte ovanligt att överlåtelser sker inom loppet av någon vecka efter enbart ett par visningar. Att budgivningarna avslutas fort ökar behovet för presumtiva köpare, inte minst för konsumenter, av att på förhand känna till hur och när budgivningen kommer att ske, t.ex. om mäklaren väntar till efter sista visningen och sedan ringer till samtliga spekulanter (prop. 2010/11:15 s. 29).

En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av fastighetsmäklaren om hur en budgivning fortskrider och har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivningarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren föra anteckningar över förmedlingsuppdraget och upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på objektet. Denna anbudsförteckning ska innehålla uppgifter om anbudsgivares namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet. Dokumentationen ska lämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingåtts ska även den som köpt (eller sålt) objektet få dokumentationen när uppdraget slutförts.

Det är utrett att NN har meddelat att den pågående budgivningen skulle avslutas vid ett angivet klockslag och att bud som inkom därefter inte skulle beaktas. Meddelandet saknar information om fastighetsmäklarens skyldigheter i samband med budgivningen. Så som meddelandet har formulerats innebär det enligt Fastighetsmäklarinspektionen en begränsning som medför en uppenbar risk för att intressenter avstår från att lämna bud efter det angivna klockslaget. Även om NN agerade utifrån uppdragsgivarnas instruktioner har det ålegat henne att utforma meddelandet så att det tydligt framgick att samtliga bud alltid ska framföras till uppdragsgivaren – oavsett om de lämnas före eller efter det angivna klockslaget. Genom att inte tydligt upplysa om detta har NN åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

NN har uppgivit att hon samma dag var i kontakt med var och en av de aktuella budgivningarna. Hon ska vid dessa samtal ha lämnat närmare upplysningar om hur budgivningen utvecklats. Hon har då också framhållit att det har varit möjligt att lägga bud efter det angivna klockslaget och upplyst om de skyldigheter hon som mäklare har att framföra eventuella bud till uppdragsgivaren. Det har inte kommit fram något i ärendet som ger anledning att ifrågasätta att NN vidtagit dessa åtgärder. Med hänsyn till detta kan hennes förseelse anses som ringa och påföljd underlåtas.

2013-05-15:10

2013-05-15:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om budgivning, upplysningsskyldighet och kontroll av att det finns lånelöfte

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN varning.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarinspektionen har köparen av en bostadsrätt kritiserat NN. Kritiken består i att NN, i samband med att hon förmedlat en bostadsrätt från en kollega, använt sig av fejkade bud, utelämnat information om att lägenheten var extremt utsatt för buller och inte kontrollerat att budgivare hade fått lånelöfte före det att budgivningen påbörjades.

Anmälan

Anmälaren har bland annat anfört följande. Hon deltog i en budgivning på den aktuella lägenheten i två omgångar. Hon blev i samband med den första budgivningen fundersam på om de aktuella buden som presenterades av NN var sanningsenliga. Detta med hänsyn till att hon – av en budgivare som var bror till en av hennes bekanta – fått veta att han deltagit i budgivningen, men hoppat av grund av att han upplevde att något inte stämde i samband med budgivningen. Han uppgav att han stannat vid ett bud på 3 060 000 kr. NN har trots detta uppgett att denne budgivare, som anges som budgivare tre, varit med i budgivningen till 3 150 000 kr. När hon konfronterade NN om detta förhållande uppger hon att hon hela tiden sagt fel och att det varit budgivare fem som höjde sitt bud och att denna budgivare var en kvinna. Inte förrän hon upplyste NN om att hon visste vem budgivare tre var ändrade hon sin version.

Anmälaren har vidare uppgett bland annat följande. Vid den första budgivningsomgången stannade hon vid ett bud om 3 370 000 kr. Hon budade då mot budgivare fyra som bjöd 3 380 000. Hon noterade emellertid att lägenheten annonserades ut på nytt efter ett par dagar. Hon blev då kontaktad av NN som meddelade att orsaken till att budgivare fyra inte blev köpare var att denne inte fått något lånelöfte. Enligt hennes uppfattning har NN använt sig av fejkade bud när hon förmedlade lägenheten åt en kollega. NN har dessutom brustit i sina åtaganden när hon inte kontrollerat att budgivare fyra hade fått något lånelöfte före det att budgivningen påbörjades.

En ny budgivning startade vilket resulterade i att hon den 19 mars 2011 köpte lägenheten för 2 930 000 kr med tillträde senast den 23 maj samma år.

Hon renoverade lägenheten och kom därför inte att flytta in förrän under hösten 2011, då hon började vistas där mer permanent. Hon märkte då att lägenheten var utsatt för enormt störande ljud från närliggande restauranger. Eftersom lägenheten är belägen längst ned i huset är den

2013-05-15:10

mest utsatt för stöket och ljudvolymen. Det är helt klart att många i huset blir störda. Hon har stämt säljaren och yrkat att köpet ska hävas. Eftersom de störande inslagen var så stora anser hon att NN skulle ha informerat henne om dessa. Hon har varit i kontakt med polisen som uppger att de mycket väl kände till att säljaren och hans familj hade haft det jobbigt med anledning av den störande volymen under kvällar och nätter. Säljaren har personligen i en skrivelse till sina grannar verkat för att bullerstörningarna från en av restaurangerna skulle upphöra. Säljarna ville flytta eftersom de inte längre stod ut med bullret. Att det är dunkande musik från en av restaurangerna och att det från uteserveringen från restaurangen under hennes bostad är bråk och stök fram till 03.00 på nätterna upplystes hon inte om.

Mäklaren

Mäklaren har anfört bland annat följande. Säljaren är en mäklarkollega till henne. Denna omständighet har redovisats i objektsbeskrivningen. Ingen av dem är delägare i mäklarföretaget eller har någon sådan relation att de kan anses vara närstående. Hon bestrider att hon haft kännedom om att säljaren varit personligen engagerad i frågan om att minska störningar som kommit från en av restaurangerna. Säljaren har upplyst om att den aktuella restaurangen spelat hög musik, men att detta upphört med anledning av klagomål från de boende. Hon har dock inte känt till omfattningen av störningarna utan uppfattat det som sådant musikbuller som vanligen förekommer då och då i centrala Stockholm. Vid tidpunkten för försäljningen fanns det inte längre några störningar. Eftersom lägenheten är belägen vid en av Sveriges absolut livligaste platser, med mycket fest och musik, funderade hon inte ens över huruvida det fanns skäl att särskilt informera om att den aktuella restaurangen tidigare spelat hög musik. Att det inte strider mot god fastighetsmäklaresed att inte upplysa om numera upphörda bullerstörningar från en restaurang vid en av Sveriges livligaste platser framstår som uppenbart. Vad avser påståendet om att hon borde ha upplyst om ljud och lukt från den restaurang vars uteservering ligger direkt under den aktuella lägenhetens balkong, så gäller att en fastighetsmäklare inte är skyldig att upplysa om sådana fel och brister som är synliga för blotta ögat. Det finns inte heller någon skyldighet för en mäklare att begära att spekulanter har fått något lånelöfte i samband med en förmedling.

Påståendet om att hon skulle ha ”fejkat” bud bestrids. Det händelseförlopp avseende budgivningen som beskrivs av anmälararen stämmer inte överens med de budgivningslistor som getts in till inspektionen. Hon hävdar att anmälararen helt blandat ihop de två budgivningsprocesserna.

Övrigt

I objektsbeskrivningen anges bland annat följande under rubriken ägare.

Köparen är informerad om att säljaren är fastighetsmäklare och kollega med ansvarig mäklare NN... Denna upplysning anges även i § 14 i överlåtelseavtalet.

Till anmälan har fogats två budgivningslistor där budgivarna anges med sina namn. Den första avser perioden 2011-02-22 – 2011-02-28 där det kan utläsas att anmälararen lagt det näst högsta budet uppgående till 3 370 000 kr och att det högsta budet 3 380 000 kr lagts av en annan budgivare. Det anges vidare på den första listans sista rad att anmälararen ”Stannat i budgivningen”. Det framgår även av denna lista att budgivare tre lagt ett bud om 3 060 000 kr den 25 februari 2011. Därefter återkommer namnet på budgivare tre på raden ovanför ett bud

2013-05-15:10

från anmälaren om 3 200 000 kr, där det anges att budgivare tre ”Stannat i budgivningen”. Det finns dock inte någon notering på den första listan om att budgivare tre lagt ett högre bud än 3 060 000 kr.

Den andra budgivningslistan avser perioden 2011-03-15 – 2011-03-19. Härav framgår att anmälaren lagt det högsta budet om 2 930 000 kr, vilket blev den slutliga köpeskillingen.

Av anmälan framgår att en bekant till anmälaren talat med sin bror, som deltagit i budgivningen. Hon har med anledning av detta lämnat följande meddelande till anmälaren.

Hej B,

Min bror hoppade av då mäklaren ringde och sa att den högste budgivaren inte blivit godkänd av banken. Han la alls inget bud efter 3 060 så det är rent ljug att han skulle ha ökat till 3 150. Han hade samma känsla som dig att något inte stämde med mäklarna. Jag har pratat med honom i telefon precis och han blev förbannad. Tråkigt när man tror att mäklare ska vara seriösa.

I en skrivelse som säljaren lämnat till sina grannar framgår bland annat följande... *Någon kanske föreslår en flytt, men det är ingen lösning av två skäl. Första skälet är att vi väljer om och när vi vill flytta, skäl nummer två är att en köpare troligtvis skulle häva köpet då han upptäcker förhållandet på plats.*

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av NN:s agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska en mäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttaga god fastighetsmäklarsed. Budgivning utgör ett av de viktigaste momenten i mäklarens förmedlingstjänst. Med hänsyn till svårigheterna att i efterhand kontrollera och säkerställa att bud verkligen lämnats har mäklaren ett särskilt ansvar för att budgivningen sköts på ett korrekt sätt och att oklarheter inte uppkommer på grund av slarv eller ohederligt beteende. Det är självklart att en mäklare ska lämna korrekta uppgifter i samband med budgivningen och föra anteckningar eller göra registreringar av bud i god ordning.

Enligt god fastighetsmäklarsed åligger det mäklaren att till uppdragsgivaren redovisa alla spekulanter som visat intresse för att förvärva objektet. Mäklaren har dessutom en skyldighet att vidarebefordra samtliga bud till säljaren till dess ett köpekontrakt är undertecknat av såväl säljaren som köparen. Det är inte mäklarens sak att bedöma om ett bud är intressant eller inte. Det åligger mäklaren att verka för att säljaren får högsta möjliga pris för objektet. Det föreligger inte någon generell skyldighet för mäklaren att kontrollera köparens eller spekulanters ekonomi. Om mäklaren skulle känna till att en spekulant inte kan förväntas fullfölja en affär är mäklaren skyldig att upplysa uppdragsgivaren om det.

2013-05-15:10

Fastighetsmäklarinspektionen finner att NN agerat i strid med god fastighetsmäklarsed i samband med sin hantering av budgivningen i den första budgivningsomgången. NN har felaktigt uppgett att budgivare tre lagt ett bud på 3 150 000 kr, fastän detta inte överensstämde med verkliga förhållanden. Förseelsen är inte att betrakta som ringa. NN ska därför varnas för sitt agerande i samband med budgivningen.

Övrigt

Det som kommit fram i övrigt leder inte till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionen.

Påföljd

NN ska meddelas varning för att ha hanterat budgivningen i strid med god fastighetsmäklarsed.

2013-05-15:11

2013-05-15:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om tillstånd till för tidigt tillträde utan säljarens medgivande

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN varning.

Bakgrund

Anmälaren har genom NN dels sålt sin gamla lägenhet, dels köpt sin nya lägenhet.

I en skrivelse till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik riktats mot NN. Kritiken går sammanfattningsvis ut på följande. NN har inte kommit i tid till den första visningen. Han har dessutom kommit för sent till visningar den 12 juni och 16 juni 2012. Hon fick själv ringa till fotografen vid försäljningen av den gamla lägenheten trots att detta var Torbjörns Hults uppgift. NN upplyste inte om att uppdragsavtalet dem emellan skulle upphöra om lägenheten inte blev såld inom tre månader. I den nya lägenheten fanns ett extra frysskåp. Hon sa först att hon inte behövde detta men ändrade sig senare och sa att hon behövde frysskåpet i sin kolonistuga. Hon anser att frysskåpet tillhörde henne eftersom det fanns i hennes lägenhet. I början av juli meddelar hon att blandaren är sönder i badrummet och att det endast gick att få kallvatten. Vid försäljningen av hennes lägenhet skulle hon, NN och köparen träffas den 2 juli 2012. NN sa att han skulle höra av sig om tidpunkten, vilket han dock inte gjorde. När hon ringer upp Torbjörns Hult meddelar han att de skall träffas först om en vecka.

Tillträde

Det planerade inflyttningsdatumet till den nya lägenheten var den 1 augusti 2012. I början av juli 2012 såldes hennes gamla lägenhet. Hon fick en nyckel till den nya lägenheten av mäklaren för att kunna ställa in möbler i lägenheten. Hon kontrollerade två gånger med NN om säljaren accepterade detta. NN upplyste om att det skulle gå bra. På kvällen den 12 juli 2012 fick hon ett SMS från mäklaren om att säljaren varit i lägenheten och kräver full betalning i morgon samt ersättning för halva månadshyran avseende juli månad. Nästa dag fick hon ett nytt SMS med följande innehåll. ”Säljaren vill göra avslut i dag, att du betalar i dag! Hon har rätt att plocka ut dina saker på backen utanför.” Hon hävdade att hon blivit lovad att få ställa in möblerna och att hon fått nyckeln från mäklaren för att kunna göra detta. Hon fick betala halva månadshyran för juli och paniksälja aktier och obligationer som hon planerat att göra först i samband med tillträdet den 1 augusti.

Mäklaren

NN har avgett yttrande och tillbakavisat kritiken.

Beträffande anmälares kritik om för tidigt tillträde, anför NN följande. När säljaren skulle sälja sin gamla lägenhet så ber han henne att ta ut en del av möblerna för att det ska bli mer rymd och plats i lägenheten som var ganska rörigt möblerad. Det fanns madrasser på golvet

2013-05-15:11

och sängstommen var demonterad och ställd mot väggen. Klädkammaren som nås från sovrummet var överfull med prylar i en enda röra. Han ber anmälaren att montera ihop sängen inför visning vilket hon lovar att göra.

Anmälaren frågar helt riktigt om hon får lov att ställa in saker i den nya lägenheten för tillträdesdatum. Han lovade återkomma efter det att han fått svar från säljaren. Säljaren frågar om anmälaren har många saker. Han svarar att det gäller sådant som kan underlätta hennes visning. Säljaren säger då att anmälaren får låna förrådet. Han informerar anmälaren som får besked om att hon kan få låna förrådet. Anmälaren tittar in i förrådet och uppger att det redan finns saker där. ”Ok sa jag! Här kommer mitt lovande att hon får ställa in lite saker i ena sovrummet. (Det är mitt fel anser jag at jag ”lånade ut” utrymme till köparen. Jag får låna ut nyckeln säger säljaren om den återlämnas).”

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Tillträde

Fastighetsmäklarinspektion har vid flera tillfällen varnat mäklare som medverkat till att köpare fått tillträde till ett objekt före den dag då tillträde ska ske enligt parternas överenskommelse. Se till exempel 2009-02-19:13, 2009-12-16:11 och 2010-02-24 i Fastighetsmäklarinspektionens årsböcker för 2009 respektive 2010.

Det finns uppenbara risker med avtal om att ett objekt upplåts före det egentliga tillträdet. Det ligger i fastighetsmäklarens omsorgsplikt att informera parterna om dessa risker och att aktivt avråda parterna från att sluta ett avtal med ett innehåll vars konsekvenser inte går att förutse. NN uppger själv att han lämnat tillstånd för anmälaren att ställa in saker i ett rum utan att först ha inhämtat tillstånd från säljaren. Det har på grund av agerandet uppkommit en konflikt mellan parterna. Agerandet strider mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen är inte att betrakta som ringa. NN ska därför varnas för sitt agerande i samband med tillträdet.

Övrigt

Det som kommit fram i övrigt leder inte till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionen.

2013-05-15:12

2013-05-15:12

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om uppgift om boarea samt anteckningar i journal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN erinran.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har köparna av en bostadsrätt kritiserat NN för hans agerande i förmedlingsuppdraget.

Fastighetsmäklarinspektionen har i ärendet granskat bland annat uppdragsavtalet, den objektsbeskrivning som fogats till anmälan samt den journal som NN har fört över förmedlingsuppdraget.

I journalen har noterats att NN:s kontroll avseende förfoganderätten över bostadsrätten är odaterad och att en anteckning om när uppdraget upphörde saknas.

Vidare har noterats att det inte finns någon anteckning om följande åtgärder.

1. Skriftligen upplyst köparen om det ansvar som denne har för att undersöka bostadsrätten.
2. Tillhandahållit en tilltänkt köpare en objektsbeskrivning.
3. Verkat för att köparen före köpet undersöker eller låter undersöka bostadsrätten.
4. Verkat för att säljaren lämnar de uppgifter som kan antas vara av betydelse för en köpare.
5. Tillhandahållit tilltänkta köpare bostadsrättsföreningens årsredovisning.
6. Tillhandahållit tilltänkta köpare bostadsrättsföreningens stadgar.
7. Informerat köparen om vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten.
8. Erbjudit en tilltänkt köpare en skriftlig beräkning av boendekostnaderna.

Det anges att köpeavtal är skapat den 27 oktober 2011. I övrigt finns ingen anteckning om nedanstående.

9. Upprättat och gått igenom köpehandlingar med säljare respektive köpare och kommit överens med parterna hur kontraktsskrivningen ska genomföras.

Anmälan

Anmälarna har i huvudsak anfört följande.

Inte vid någon av de två visningarna fick de någon objektsbeskrivning. På mäklarens hemsida stod att lägenheten var 69 kvm, utan kommentar om varifrån denna uppgift kom eller med någon rekommendation att låta mäta boarean. Tre dagar efter kontraktsskrivningen såg de en liknande lägenhet som enligt uppmätning skulle vara 65 kvm. Vid kontakt med den mäklaren

2013-05-15:12

fick de veta att hon alltid mäter upp lägenheter när det finns oklarheter. Föreningen hade hävdade att lägenheten var 69 kvm, men den hade visat sig vara 65 kvm. De meddelade NN att de omedelbart ville låta göra en mätning av lägenheten. De fick svaret att lägenheten är 69 kvm, att han kontrollerat med bostadsrättsföreningen och att de inte hade något att oroa sig för. De insisterade och hittade själva ett mätföretag som kunde anlitas före det datum då handpenningen skulle vara betald, men de fick inte tillgång till lägenheten. Enligt mäklaren var det inte något problem. Det fanns ingen risk att de skulle bli utan kompensation om lägenheten skulle visa sig vara mindre än 69 kvm. Han pushade för att de skulle betala in handpenningen trots deras oro för boarean. I mäklarens underlag för lägenhetens boarea anges att den var cirka 69 kvm. Mäklaren informerade aldrig dem om att det handlade om en ungefärlig uppgift. Vid mätningen som sedan gjordes visade det sig att lägenheten var 65 kvm och på inrådan av mäklaren begärde de kompensation av säljaren, som vägrade att ingå en förlikning.

En annan budgivare sades vara villig att samma dag skriva kontrakt på samma belopp som dem, men anmälarna erbjöds att köpa om de agerade snabbt. Vid kontraktsskrivningen var det en assistent som hjälpte till. NN gick precis när de kom och fanns inte tillgänglig för frågor. Han hänvisade till sin assistent och att kontraktet endast var en formalitet. Först vid kontraktsskrivningen fick de se dokumentet som heter "Objektsbeskrivning", i vilket det angavs att uppgiften om 69 kvm kommer från förvaltaren. Det stod även att de innan kontraktsskrivningen hade uppmanats att mäta lägenheten om det var viktigt för dem. Den informationen hade de inte fått och mäklaren hade redan gått när de skulle skriva på.

Mäklaren

NN har yttrat sig i ärendet. Han har i huvudsak anfört följande.

Kritiken i anmälan

Anmälarna visade intresse för lägenheten men lade initialt inget bud. Marknadsföringen gick trögt och de bestämde att gå ut med ett nytt lägre pris. En knapp månad därefter hittade man en spekulant som var beredd att betala ett något lägre pris. När en tid för kontraktsskrivning hade bokats med denna spekulant meddelade anmälarna att de trots allt var intresserade av att köpa lägenheten och de lade ett bud som säljaren accepterade. Säljaren, som redan hade flyttat och därför var angelägen om en snabb försäljning, valde att sälja till anmälarna om köpekontrakt kunde skrivas omgående.

Kontraktsskrivningen hanterades av en mäklarkollega eftersom han själv hade förhinder den aktuella dagen. Några dagar senare ringde anmälarna till honom. De berättade att en annan lägenhet i föreningen var till salu, att den var identisk med deras, men att den bjöds ut med uppgift om att den var 65 kvm. Eftersom de ville göra en uppmätning av sin lägenhet före tillträdet och innan handpenningen skulle betalas tog han kontakt med säljaren som accepterade att så skedde. Han kontaktade även mätföretaget E och bokade en tid för uppmätning. Än en gång tog han kontakt med bostadsrättsföreningen som återigen uppgav att lägenheten var 69 kvm.

2013-05-15:12

När mätföretaget E hade utfört mätningen, och kommit fram till att lägenheten var 65 kvm, framställde anmälarna krav både mot säljaren och mot honom. Han rekommenderade dem att skaffa sig ett ombud, inte minst då de hade aviserat att de kanske inte tänkte tillträda lägenheten. Säljaren, som hade köpt lägenheten med uppgift om att den var 69 kvm, tvivlade på mätningen och ville göra en egen. På uppdrag av säljaren engagerades ett annat mätföretag, som kom fram till att lägenheten var 67 kvm. Efter tillträdet uppkom flera nya tvister mellan anmälarna och säljaren. Utan att vara skyldig därtill valde han att själv ge viss kompensation till anmälarna.

Anmälarna uppger att de besökt hans webbplats. Där hade han publicerat bland annat en beskrivning över lägenheten och informationsdokumentet *Undersökningsplikt och felansvar – vid köp av bostadsrätt*. Vid kontraktsskrivningen delades en ”ny” objektsbeskrivning ut, som bland annat innehöll information om undersökningsplikten. Samma information hade emellertid funnits sedan tidigare på webbplatsen.

Journalanteckningarna

Han har kontrollerat förfoganderätten den 26 september 2011. När det gäller datum för uppdragets upphörande är det hans uppfattning att en anteckning endast ska göras om uppdraget upphör genom uppsägning, inte när det avvecklas formlost genom försäljning.

Punkten 1 och 3. Åtgärderna är utförda genom informationsmaterial och köpekontraktet.

Punkten 2. Samtliga spekulanter har tillhandahållits en objektsbeskrivning.

Punkterna 4 och 9. Han har utfört åtgärderna.

Punkterna 5 och 6. Han har tillhandahållit både bostadsföreningens årsredovisning och stadgar. Det framgår av köpekontraktet.

Punkterna 7 och 8. Han har informerat köparen och han har erbjudit en beräkning av boendekostnaderna. Det är dokumenterat i objektsbeskrivningen.

Övriga handlingar i ärendet

Till anmälan har fogats bland annat den s.k. mäklarbild, i vilken ytan anges som cirka 69 kvm, samt objektsbeskrivningen, i vilken det anges att boarean är 69 kvm enligt förvaltarens uppgift.

NN har till sitt yttrande fogat informationsbladet *Undersökningsplikt och felansvar – vid köp av bostadsrätt*. Under rubriken ”Boarea eller bruksarea” finns bland annat en uppmaning om att kontrollmäta bostaden med hänvisning till att äldre mätnormer kan skilja sig från dagens standard för mätning.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

2013-05-15:12

Uppgiften om boarea

Fastighetsmäklaren är inte skyldig att låta göra någon mätning av bostaden i samband med ett förmedlingsuppdrag. I stället är det i första hand säljaren som lämnar uppgift om bostadens storlek till mäklaren. Fastighetsmäklarinspektionen har dock tidigare uttalat att arean inte bör anges som en cirkauppgift och att om mäklaren ändå anger en cirkauppgift bör mäklaren också förklara anledningen till det. Uppgiften om boarea som NN använt sig av i beskrivningen av bostadsrätten har han enligt uppgift kontrollerat med bostadsrättsföreningen. I ärendet har inte framkommit att han haft skäl att ifrågasätta den inhämtade uppgiften. Det finns inte belägg för att NN har åsidosatt god fastighetsmäklarsed i detta avseende. Ärendet ska därför avskrivas i denna del.

Objektsbeskrivning

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning). Anmälarna har anfört att de fått del av objektsbeskrivningen först vid kontraktskrivningen. NN har i sina yttranden uppgett att han tillhandahållit alla spekulanter en objektsbeskrivning, att anmälarna läst om objektet på hans hemsida samt att anmälarna därtill fått en objektsbeskrivning vid kontraktskrivningen. I ärendet är det inte otvetydigt fastlagt att NN åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Ärendet ska därför avskrivas i denna del.

Journalen

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget - en så kallad journal.

I förarbetena till lagen (prop. 2010/11 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

I journalen har NN inte daterat anteckningen om när han kontrollerade förfoganderätten över bostadsrätten och han har inte antecknat när uppdragsavtalet upphörde. Bristerna avser förhållanden som särskilt nämns i förarbetena.

NN har inte heller antecknat de enligt honom utförda åtgärderna i journalen som gäller punkterna 1-8 under rubriken "Journalen". Punkterna utgörs av förpliktelser som följer av fastighetsmäklarlagen. Genom att inte anteckna när och på vilket sätt åtgärderna vidtagits har NN inte fullgjort sina skyldigheter enligt 20 § fastighetsmäklarlagen. Förseelserna motiverar en erinran.

Påföljd

NN meddelas erinran för att ha brustit i sin journalföring.

2013-05-15:13

2013-05-15:13

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om marknadsföring

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

NN har haft i uppdrag att förmedla en fastighet. I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har hon kritiserats för att i annonsen ha angett att ”Ägaren ger köparen 200 000 kr kontant att renovera för!”. Enligt anmälaren är syftet med en falsk köpeskilling att vilseleda kreditgivare m.fl. för att lättare hitta en köpare. Oriktiga köpeskillingar och därmed överbelåning på bostäder kan leda till stor skada för kreditgivare, men även för kredittagare som kanske inte är medvetna om riskerna med hög belåning.

Mäklaren

Fastigheten har inte sålts. Annonsen har sedan en tid tagits bort. Bakgrunden till att fastigheten tidigare marknadsfördes på det angivna sättet var att hon och säljaren uppfattade att många spekulanter såg ett visst renoveringsbehov och av den orsaken avstod från budgivning. Säljaren förklarade sig därför vara villig att acceptera ett kontant avdrag om 200 000 kronor från antaget bud.

Det har inte förelegat någon som helst kreditrisk med anledning av annonsen. De i annonsen lämnade uppgifterna har inte varit felaktiga eller vilseledande. Hon bestämde tillsammans med säljaren att göra ett uppehåll i marknadsföringen och annonsen togs bort innan något bud lämnats. I samband därmed inkom den nu aktuella anmälan. Det har inte förelegat någon risk för skada vare sig för de tilltänkta parterna eller för tredje man. Det finns inte heller någon avsikt att åter marknadsföra fastigheten med den aktuella formuleringen.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Det innebär bland annat att fastighetsmäklaren även har att följa annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande, t.ex. lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt marknadsföringslagen (2008:486).

Det ankommer på en fastighetsmäklare att ta avstånd från förfaranden som inte är förenliga med god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska se till att kontrakt och övriga handlingar som upprättas överensstämmer med verkliga förhållanden. Fastighetsmäklarinspektionen anser att formuleringen i den aktuella annonsen väcker ett antal frågor. Även om marknadsföringen inte kan anses vara förenlig med god fastighetsmäklarsed har någon försäljning inte genom-

2013-05-15:13

förts och marknadsföringen har dragits tillbaka. NN:s agerande kan därmed betraktas som ringa och påföljd underlåtas. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2013-06-12:1

2013-06-12:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om dokumentation av bud samt uppgifter om fastighetens storlek i objektsbeskrivningen

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet avseende NN från vidare handläggning.
Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet avseende MM från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen, har köparna av en fastighet framfört kritik mot fastighetsmäklarna NN och MM med anledning av deras agerande vid förmedlingen av fastigheten.

Anmälan

Anmälarna har bland annat uppgett följande.

Ansvarig mäklare vid förmedlingen var NN. MM närvarade vid omvisningen, delar av budgivningen och var den enda närvarande fastighetsmäklaren vid kontraktskrivningen. Budgivningen på internet avbröts dagen före kontraktskrivningen och deras vinnande bud registrerades inte. När de ifrågasatte uppgifterna på internet om budgivningen, valde NN att skicka frågan vidare till MM som svarade ”Nog om detta”.

I objektsbeskrivningen anges ”Fastigheten är under avstyckning och ska utgöra ca 9 000 m² mark”, vilket var en feluppskattning eftersom tomten blev 8 025 m².

Handlingar

I objektsbeskrivningen som NN inkommit med anges bl.a. följande under rubriken ”Tomtbeskrivning”.

Tomtarea ca 9 000 m² (under avstyckning).

I informationen om budgivningen i objektsbeskrivningen anges bl.a. följande.

Du som budgivare informeras löpande under budgivningens gång via telefon, sms och/eller e-post.

Internetbudgivning innebär att du, förutom direkt via mäklaren, kan lägga bud via internet och sms samt att budgivningen redovisas under aktuell bostad på [mäklarföretagets webbplats].

Mäklarna

NN

Budgivningslistan på internet nås både genom en länk från objektets webbannons samt via en länk som e-postas ut till berörda budgivare. Internetbudgivningen sköter de via ett separat

2013-06-12:1

datasystem och de kan välja om den ska vara aktiv eller inte. När de avaktiverar denna funktion för internetbudgivning och länken försvinner, överförs all information om bud och budgivare till mäklarsystemet och budgivningsfunktionen där. Får de därefter in bud innan ett köpekontrakt skrivs, lägger de in detta manuellt direkt i mäklarsystemets budgivningsfunktion. Detta var vad som skedde i detta fall. Budgivningen närmade sig sitt slut och länken avaktiverades för förberedelser i mäklarsystemet inför att kontraktskrivningen skulle påbörjas. Berörda parter informerades muntligt om det sista budet. Någon lag finns inte som reglerar att samtliga bud ska redovisas på nätet.

En fullständig budgivningslista lämnades till köparna och säljarna vid kontraktskrivningen. Av den till anmälan bifogade e-postkorrespondensen framgår att hon två gånger utförligt svarat på deras frågor om budgivningen.

Säljaren uppgav en tomtareal på ”närmare 1 ha”. Hon gjorde själv en uppskattning via en internetjänst där ytor kan mätas upp på en ganska exakt karta och fick fram ytan 8 000 m². Den uppskattade ytan som angavs i materialet var en rimlig kompromiss däremellan – ca 9 000 m². Säljaren godkände den angivelsen och ingen av dem kunde ge en mer exakt yta eftersom Lantmäteriet ännu inte hade varit på plats. Hon informerade samtliga spekulanter – inklusive köparna – muntligen om att avstyckningen inte var verkställd och att Lantmäteriet kunde ha anledning att rekommendera en annan gränsdragning, men att förhoppningen var den gränsdragning som angavs i den tomtkarta som bifogades visningsmaterialet. Tomtkartan efter avstyckningen visar också att gränserna blev som säljaren hade önskat.

Den slutliga tomtarean blev 8 075 m² och inte 8 025 m² som uppgetts i anmälan. Diskussioner mellan parterna huruvida detta skulle regleras fördes. Köpeskillingen reglerades inte eftersom säljarna ansåg att de hela tiden varit tydliga med vilka gränser som var avsedda. Köparna godkände tomtarean samt accepterade avvikelserna. Ett tilläggsavtal med den nya tomtarean skrevs så snart parterna var överens.

MM

Fastighetsmäklarinspektionen har inte förelagt MM att yttra sig i ärendet. Han har dock på eget initiativ yttrat sig och bland annat uppgett att avseende gränsdragningarna visade kartan tydligt på de naturliga gränser som gick att identifiera på platsen.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av NN:s och MM:s agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

2013-06-12:1

NN

Budgivning

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska 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.

Det finns inte någon generell skyldighet för en fastighetsmäklare att presentera budgivningen på internet. Väljer mäklaren att presentera budgivningen på internet, har denne emellertid ett ansvar att se till att redovisningen inte blir vilseledande.

NN har uppgett att hon informerade berörda parter muntligt om det sista budet och att en fullständig budgivningslista lämnades till köparna och säljarna vid kontraktskrivningen. Vidare har hon beskrivit omständigheterna kring hur budgivningsfunktionen på webbplatsen hade avslutats. Utredningen ger inte stöd för att N.N:s agerande skulle stå i strid med god fastighetsmäklarsed. Ärendet ska därför avskrivas i denna del.

Uppgifter om arealen i objektsbeskrivningen

NN har i sitt yttrande uppgett att hon har informerat spekulanter om anledningen till att arealen angavs med en cirkauppgift, nämligen att fastigheten var under avstyckning. Detta framgick även av objektsbeskrivningen.

Det som har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning beträffande fastighetsmäklaren NN

MM

NN är enligt förmedlingsuppdraget ansvarig mäklare och har det fulla ansvaret för hur uppdraget har genomförts, även i de delar som har utförts av MM. En fastighetsmäklare är dock ansvarig för att *i allt* iaktta god fastighetsmäklarsed när mäklaren uppträder i sin yrkesroll. Det innebär att MM har ett ansvar för sina egna åtgärder i förmedlingsuppdraget. Den kritik som anmälarna har riktat mot MM ger dock inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida. Ärendet ska därför avskrivas även beträffande MM

2013-06-12:2

2013-06-12:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om fastighetsmäklarens omsorgsplikt i samband med en besiktning och mäklarens förvarande av nycklar

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till fastighetsmäklarinspektionen har en av säljarna av en fastighet framfört kritik mot fastighetsmäklaren NN, bland annat för hennes agerande vid en besiktning där de själva inte närvarade.

Anmälan

Anmälaren har bland annat uppgett följande.

I början av år 2012 beslöt de sig för att sälja sitt hus och anlidade NN. Efter budgivningen och kontraktsskrivningen skulle de fara på en semesterresa, vilken sedan länge var inbokad och mäklaren informerad om. Eftersom köparen ville göra en extra besiktning, hade man i kontraktet skrivit in en besiktningsklausul. Köparen hann inte besikta innan de skulle resa iväg. Eftersom de ogillar att släppa in okända i sitt hem, hade de helst sett att besiktningen skedde när de kommit tillbaka. Men det ville inte mäklaren. De lämnade nycklarna och larmkoden till NN. De fick också information om vilket besiktningsföretag som skulle utföra besiktningen samt att mäklaren skulle närvara.

Torsdagen den 31 maj 2012 genomfördes besiktningen medan de befann sig i utlandet. Vad de inte kände till var att det vid besiktningen även dök upp en elektriker, som NN släppte in utan att först kontrollera var denne arbetade eller vem han var. Under semestern hörde larmbolaget av sig och berättade att strömförsörjningen till larmet i bostaden var bruten. De kontaktade NN som uppgav hon att hon inte visste, men att det hade varit någon där och ”kollat elen”. Hon visste inte vad denne gjort eftersom hon följt med besiktningsmannen, medan köparen och elektrikern gick runt själva. De bad mäklaren att kontrollera att elen verkligen fungerade som den skulle, vilket hon sa att hon skulle göra innan hon lämnade. Nästa dag fick de ytterligare information från larmbolaget om att ”backup-batteriet” till larmet laddats ur, så att det nu var ur funktion.

När de sent på måndagen kom hem igen, möttes de av ett heldött larm och såg att en hel fas var avslagen på elcentralen. Köket hade varit strömlöst i mer än fyra dagar och hela kylen och frysen hade runnit ut på golvet. De meddelade NN vad som skett via e-post. Följande dag valde köparen att låta köpet gå åter. De har gjort klart för NN att de inte tycker att det var rätt att släppa in obehöriga. Hon borde ha ringt dem och frågat om det var okej med ytterligare en besiktning. Hade hon ringt dem, hade de sagt nej.

2013-06-12:2

Mäklaren förvarade deras nycklar tillsammans med en lapp med adress och larmkod. Detta låg framme helt synligt för passerande utanför eller inne på mäklarkontoret. NN var inte i samma rum som nycklarna, utan de blev visade in av en kollega till henne. Andra personers nycklar ska man ha god uppsikt över tills de är inlåsta i ett kassaskåp eller liknande. Att ha information om larm och adress på samma bricka som nyckeln är helt enkelt fel.

Mäklaren

NN har genom sitt ombud yttrat sig och sammanfattningsvis uppgett följande.

Hon bestrider att hon i något avseende skulle ha agerat oaktsamt eller i strid med god fastighetsmäklarsed samt att hon skulle ha agerat i strid med säljarnas instruktioner. I köpeavtalet överenskom man om att köparen skulle ha rätt att besiktiga fastigheten med en sakkunnig besiktningsman och att köparen efter en sådan besiktning skulle ha rätt att begära köpets återgång inom en viss angiven tid. Eftersom säljarna sedan en längre tid planerat en semesterresa, fick NN i uppdrag av säljarna att öppna upp fastigheten och medverka till att köparna skulle kunna utföra sin avtalade besiktning. Hon har inte vägrat att senarelägga besiktningen. Köparen ville ha en rimlig tid för att ta ställning till om de önskade återropa villkoret. NN har därför inte heller kunnat verka för en senareläggning på det sätt som anmälarna uppger att de önskat. Säljarna har inte framfört några synpunkter på en förskjutning av besiktningstidpunkten eller villkoret för en eventuell begäran om återgång.

Informationen om att fastigheten skulle besiktas av en besiktningsman från ett visst besiktningsföretag lämnades av köparen och vidarebefordrades av NN till säljarna. Någon kännedom om att köparen även anlitat en elektriker hade hon inte. I så fall hade hon informerat säljarna om det. Säljarna gav vidare inte NN några instruktioner eller begränsningar avseende den kommande besiktningen. Det uppdrag hon hade var att göra fastigheten tillgänglig för en sedvanlig besiktning och möjliggöra att köparna kunde vidta åtgärder i syfte att utföra sin undersökningsplikt.

Vid besiktningsstillfället presenterade köparen två besiktningsmän med uppdelning mellan byggnadsteknik och el. Båda besiktningsmännen presenterade sig för NN och köparen som var närvarande vidimerade de uppgifter som lämnades. Det fanns inte skäl för henne att vägra besiktningsmännen tillträde till fastigheten och någon sådan instruktion fanns inte heller. Det är riktigt att ett antal larm uppkom i samband med besiktningen och att NN då hade flera kontakter med säljarna. Vid dessa tillfällen riktades ingen kritik mot NN i anledning av att hon släppt in någon besiktningsman eller hennes medverkan vid besiktningen. NN försökte vidta åtgärder för att säkerställa att säkringarna inte hade löst ut. Hon uppmärksammade inte felen avseende frysen, vilket hon flera gånger har beklagat och hon har förklarat sig villig att utge skäligen ersättning för förstörda varor. Hon hade en kontakt med den besiktningsman som ansvarade för undersökningen av elen för att påtala larmen.

Nycklarna och koderna har inte förvarats oaktsamt, utan har varit förvarade utan koppling i mäklarföretagets värdeskåp. I samband med att fastigheten slutligen såldes, verkade NN för att nycklarna och koden till fastighetens larm återlämnades till säljarna. Hon kunde inte själv

2013-06-12:2

närvara vid detta tillfälle. Hon såg till att nycklarna och koden fanns tillgängliga för avhämtning, vilket en kollega sedan administrerade. Nycklarna var hela tiden under uppsikt av NN och hennes kollegor. Några utomstående personer vistas inte i mäklarföretagets lokaler, utan hänvisas i allt väsentligt till tillgängliga sammanträdesrum.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Det får av god fastighetsmäklarsed anses följa att om en fastighetsmäklare åtar sig att medverka vid en besiktning, omfattas det uppdraget av mäklarens omsorgsplikt. Vidare ska nycklar och andra värdesaker som mäklaren tagit hand om för parts räkning, hanteras på ett varsamt och säkert sätt.

Vid bedömningen av en fastighetsmäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jämför RÅ 1996 ref. 83). Mot bakgrund av NN:s uppgifter kan det inte anses otvetydigt fastställt att hon har brustit i sin omsorgsplikt vid visningen och vid handhavandet av nycklar och larmkoder. Det finns därför inte grund för att meddela henne någon påföljd.

2013-06-12:3

2013-06-12:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om utformning av uppdragsavtal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN en varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen har uppmärksammat att Allmänna reklamationsnämnden (ARN) i ett beslut den 27 juni 2012 rekommenderade NN att frånfalla ett ersättningskrav på 10 000 kr gentemot en tidigare uppdragsgivare. Den tidigare uppdragsgivaren uppgav att det av uppdragsavtalet följde att om ett bindande köp inte kom till stånd, skulle ingen kostnad utgå för uppdragsgivaren. För hand hade sedan antecknats ”Vid byte av mäklare ska uppdragsgivaren betala högst 10 000 kr för marknadsföring”. Efter att ensamrättiden hade löpt ut sa uppdragsgivaren upp avtalet och NN fakturerade denne 10 000 kr. ARN fann att den för hand införda bestämmelsen var otydlig och till viss del motsägelsefull. Nämnden tolkade bestämmelsen så att det var NN som hade bevisbördan för att ett byte av fastighetsmäklare hade skett. Eftersom någon bevisning inte hade lagts fram, rekommenderades NN att frånfalla sitt ersättningskrav.

Med anledning av ARN:s beslut har Fastighetsmäklarinspektionen den 10 oktober 2012 beslutat att inleda ett tillsynsärende mot NN. Han har förelagts att yttra sig över ARN:s beslut.

Handlingar

I uppdragsavtalet, som tecknades den 18 september 2011, står följande sist i avsnittet med rubriken ”Provision/arvode”.

Vid redovisning av handpenning deponerad på fastighetsmäklarens klientmedelskonto, har fastighetsmäklaren rätt att samtidigt avräkna och erhålla den avtalade provisionen. Kommer bindande köp inte till stånd – utgår ingen kostnad för uppdragsgivaren. Vid byte av mäklare ska uppdragsgivaren betala högst 10 000 kr för marknadsföring.

Mäklaren

Uppdragsavtalet innebar att ersättning för marknadsföringskostnader, högst 10 000 kr, skulle betalas om säljaren sa upp uppdraget och anlidade någon annan mäklare. Säljaren sa upp uppdraget efter att ensamrättstiden löpt ut och sa då att han skulle lämna över uppdraget till en annan mäklare. Förutsättningarna för att få ersättning var därmed uppfyllda. ARN rekommenderade honom att avstå från kravet, vilket han också har gjort. Nämndens beslut grundade sig på att han inte hade lyckats bevisa att uppdragsgivaren hade bytt mäklare, men han vet att uppdragsgivaren sa att han skulle göra det.

2013-06-12:3

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Av 23 § fastighetsmäklarlagen framgår bland annat att om mäklaren ska ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för utlägg endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta.

Fastighetsmäklarinspektionen är inte behörig att avgöra en tvist om ersättning eller provision för en fastighetsmäklares tjänster eller om dennes rätt till ersättning vid avtalsbrott. Inspektionen kan däremot pröva om ett ersättningsvillkor är tillräckligt tydligt formulerat och om mäklaren i ersättningsfrågan har handlat på ett sätt som är förenligt med god fastighetsmäklarsed.

Liksom ARN konstaterar Fastighetsmäklarinspektionen att den aktuella klausulen är otydlig och delvis motsägelsefullt formulerad beträffande fastighetsmäklarens rätt till ersättning. Dessutom finns det en risk för att begreppet ”byte av mäklare” ger utrymme för olika tolkningar mellan parterna om när ersättningsvillkoret är tillämpligt, framför allt därför att det inte är begränsat i tiden. Det strider mot god fastighetsmäklarsed att en fastighetsmäklare i ett avtal med en konsument skriver in en bestämmelse som är så otydlig att det är oklart om och när den kan åberopas. Förseelsen är varningsgrundande.

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2013-06-12:4

2013-06-12:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om mäklarens omsorgsplikt

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en spekulant på en fastighet anmält NN. Kritiken rör huvudsakligen mäklarens hantering av budgivningen i samband med försäljningen av fastigheten. Mäklaren ska bland annat ha gratulerat anmälaren till att ha förvärvat fastigheten trots att något bindande köp inte hade kommit till stånd.

Mäklaren

NN har i sitt yttrande tillbakavisat kritiken och vad gäller den påstådda gratulationen har hon anfört huvudsakligen följande.

När anmälaren kom med sitt bud på 1 925 000 kronor svarade hon honom direkt att det inte var aktuellt med bud under utgångspriset. Hon hade tidigare haft den diskussionen med säljaren och visste att han inte kunde sälja under detta pris på grund av nivån på de skulder han hade på huset.

Även ett senare bud från anmälaren på 1 975 000 kronor meddelades säljaren direkt. Säljaren sade att han accepterade budet och hon återkopplade till anmälaren och meddelade detta. Exakt hur hon uttryckte sig minns hon inte.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Enligt 16 § samma lag ska en fastighetsmäklare, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska i förväg upplysa tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

Det är i ärendet inte visat att NN skulle ha underlåtit att framföra bud eller medvetet undanhållit information från anmälaren. Inte heller i övrigt finns belägg för att mäklaren skulle ha brustit i sina skyldigheter och åsidosatt den omsorgsplikt en mäklare är skyldig att iaktta enligt fastighetsmäklarlagen.

Det kan i sammanhanget nämnas att eftersom det alltid är säljaren som avgör till vem och till

2013-06-12:4

vilket pris en fastighet ska säljas, kan en mäklare aldrig med bindande verkan lova att en försäljning till en spekulant kommer att ske. Sådana utfästelser skulle strida mot god fastighetsmäklarsed. Det är emellertid inte med tillräcklig säkerhet visat att NN gjort någon sådan utfästelse. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2013-06-12:5

2013-06-12:5

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

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har köparen av en fastighet kritiserat NN för att han angivit en felaktig uppgift om driftskostnad i objektsbeskrivningen.

Anmälan

I objektsbeskrivningen för fastigheten angavs att driftskostnaden uppgick till 23 092 kr per år. Enligt hans beräkningar uppgick den verkliga driftskostnaden till 31 182 kr.

Innan budgivningen startade frågade han NN om drifts kostnaden verkligen var korrekt, då han upplevde den som mycket låg. NN uppgav att driftskostnaden var korrekt. Efter budgivningen och under besiktningen frågade han återigen om driftskostnaden verkligen stämde. Orsaken till att han frågade var att en liknande fastighet på samma gata var till salu och där var driftskostnaden betydligt högre. Han fick samma svar från NN och den ene säljaren, att driftskostnaden var korrekt. Den ene säljaren påpekade att de hade mycket låg värme i huset och att han inte använde torktumlare eller torkskåp. Årsförbrukningen låg på 10 490 kwh. Han misstänkte att NN missat att inkludera nätavgift för el, skatt, moms och avgifter på elen i driftskostnaderna.

På begäran fick han kopior från NN av fakturorna på elkostnaden, nätavgiften, samfällighetsavgiften samt kostnaden för vatten, snöröjning och sophantering. Fakturan avseende elkostnaden var utan skatt och momskostnad. Efter att NN redovisat fakturorna för honom fick han en ny uppgift om driftskostnader om 24 100 kr per år. Driftskostnaden inkluderade, enligt NN, nätavgiften, skatt, moms och avgifter på elkostnaden. Vid anmälares kontroll med elbolaget fick han fram att den korrekta elkostnaden för år 2010 – inklusive skatt, moms och årsavgift – uppgick till 14 777 kr, exklusive årsavgiften om 720 kr för 11 877 kWh. Enligt hans beräkningar uppgick driftskostnaderna för fastigheten till 31 182 kr för år 2010.

Mäklarens yttrande

NN har i huvudsak uppgett följande.

Säljarna uppgav att elkostnaderna uppgick till 11 224 kr, motsvarande 10 490 kWh. Denna uppgift om elförbrukningen framstod som rimlig.

Energideklarationen visade att huset, som var byggt år 2006, hade en låg energianvändning om 55 kWh per kvadratmeter och år. Av uppgifterna från elbolaget framgick att

2013-06-12:5

elförbrukningen för året närmast försäljningen uppgick till exakt till de av säljarna angivna 10 490 kWh. Avgifterna till elbolaget under denna period uppgick emellertid till 12 629 kr och till detta kom nätavgiften om 3 817 kr. Den totala diskrepansen mellan säljarnas uppgifter och de verkliga förhållandena uppgick således till 5 222 kr (1405 kr plus 3817 kr). Det fanns ingen anledning för honom att reagera över säljarnas uppgift om elkostnaden. Elpriserna fluktuerar kraftigt från tid till annan och att inklusive nätavgiften betala drygt en kr per kWh (11 224/10 490) är absolut ingen orimlighet.

Anmälaren hade vid besiktningstidpunkten uppgett till honom att han ”kunde räkna ut att kWhpriset var för lågt”. Anmälaren hörde av sig till honom angående elkostnaderna först den 30 oktober 2011, dvs. när tiden för begäran om återgång hade löpt ut och köpet var definitivt bindande. Någon diskussion om elkostnaderna dessförinnan förekom inte.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av NN:s agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 16 § fastighetsmäklarlag (1995:400) ska en fastighetsmäklare, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om objektet och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Bestämmelsen har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Av förarbetena (prop. 1983/84:16 s. 37 och 38) framgår att mäklaren har en allmän upplysningsskyldighet som innebär att mäklaren måste informera köpare och säljare om vad han själv vet och som är av betydelse i det aktuella fallet. Detta innebär att mäklaren ska vidarebefordra uppgifter som han har fått från den ene kontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av sådana uppgifter innan han vidarebefordrar dem.

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

NN har fått uppgift om fastighetens driftskostnader från säljarna. I ärendet är det inte visat att han haft anledning att misstänka att uppgiften inte varit korrekt. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2013-06-12:6

2013-06-12:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om mäklares uppdrag att förmedla franchisegivares fastigheter och fråga om förtroenderubbande verksamhet

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN varning.

Bakgrund

Anmälan

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik riktats mot NN:s agerande i samband med två förmedlingsuppdrag.

Anmälaren har gjort gällande att fastigheterna A och B ägs av bolaget A och att NN har i uppdrag att förmedla fastigheterna. NN är anställd/delägare av bolaget B. Bolaget B ägs till 100 % av bolaget A, som i sin tur äger fastigheterna.

Mäklaren

NN har inkommit med yttrande och tillbakavisat kritiken. Han har sammanfattningsvis anfört följande.

Han är inte delägare i bolaget A. Något bolag B existerar inte. Han bedriver sin mäklarverksamhet i bolaget C som verkar under varumärket D. Han är en av tre delägare och äger 20 procent av aktierna i bolaget. Bolaget A är franchisegivare till bolaget C, men har inga ägarintressen i bolaget. Bolaget C äger ingen del av bolaget A.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlag (2011:666) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare.

En utgångspunkt för bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen är att fastighetsmäklaren har en ställning som en opartisk mellanman (jämför Regeringsrättens dom den 1 december 2006 i målet 4574-03).

Den tidigare bestämmelsen om förtroenderubbande verksamhet återfinns i 14 § fastighetsmäklarlagen (1995:400). I förarbetena till denna lag anges följande: *Den generella utgångspunkten för bedömningen av dessa frågor skall vara att en mäklare inte får förena sin förmedlingsverksamhet med någon annan verksamhet som kan ge anledning till misstanke om*

2013-06-12:6

att han skulle kunna påverkas av ovidkommande hänsyn till men för köpare eller säljare vid fullgörandet av förmedlingsuppdragen (prop. 1994/95:14 s. 80).

Även om en fastighetsmäklares dubbla lojaliteter inte leder till skada för köpare eller säljare i det enskilda fallet har mäklaren inte rätt att förena mäklarsysslan med försäljnings- eller förmedlingsuppdrag som typiskt sett är ägnade att rubba förtroendet för mäklarens opartiska ställning. Det är enligt Fastighetsmäklarinspektionen tillräckligt att situationen som sådan ger anledning till misstanke om att förtroendet för mäklaren kan rubbas. Det är inte nödvändigt att risken är konkret och påvisbar, eller att en omständighet i det enskilda fallet tyder på missbruk av förtroende.

Det bolag med vilket NN har ingått två förmedlingsuppdrag är samtidigt franchisegivare till det bolag där han är delägare och som han bedriver sin mäklarverksamhet i. NN får därför anses ha ett eget ekonomiskt intresse av att fastigheterna, som han har i uppdrag att förmedla, avyttras på ett för säljaren fördelaktigt sätt. Det gemensamma varumärket medför att det finns risk för att han inte uppfattas som en neutral mellanman. Fastighetsmäklarinspektionen anser att hans agerande typiskt sett är ägnat att rubba förtroendet för hans opartiska ställning som mäklare på ett sådant sätt som strider mot god fastighetsmäklarsed. NN ska därför meddelas en varning.

2013-06-12:7

2013-06-12:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anbudsförteckning

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN erinran.

Bakgrund

Anmälan

NN har haft i uppdrag att förmedla en bostadsrätt. I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en spekulant kritiserat henne bland annat för att hon till uppdragsgivaren lämnat felaktig information om anmälarens fortsatta intresse för lägenheten och för att ha rekommenderat uppdragsgivaren att välja bort anmälarer. Anmälarer har även ifrågasatt hanteringen av bud. Anmälarer's högsta bud var 885 000 kr. Budet redovisades på mäklarens hemsida, men dagen efter stod att högsta bud var 880 000 kr. Mäklaren redovisade sedan i ett SMS anmälarer's högsta bud som 860 000 kr.

Mäklaren

NN har yttrat sig i ärendet och anför t följande.

Det aktuella området utgörs av en bostadsmarknad där objekten byter ägare väldigt snabbt. Hon är van att hantera köpare som har bråttom att slutföra affären. Det händer att spekulanter är med och bjuder på flera lägenheter samtidigt, vilket skapar en utmanande situation för såväl säljare som köpare. Hon informerade sin uppdragsgivare om att anmälarer var med i flera budgivningar samtidigt. De diskuterade för- och nackdelar med den uppkomna situationen, vilket resulterade i att säljaren tog beslutet att sälja till en annan budgivare för att skapa en så säker affär som möjligt. Hon har aldrig sagt till säljaren att anmälarer har hoppat av.

Samtliga deltagare i budgivningen, inklusive anmälarer, har ringt henne under hela budgivningsprocessen. Hon har hjälpt dem att lägga sina bud i datorn. Budet från anmälarer om 885 000 kr inkom den 22 augusti kl. 13.45. Hon noterade budet manuellt på anmälarer's skriftliga intresseanmälan och hon framförde budet till säljaren. Allt gick mycket fort i slutfasen av denna affär. Hon upptäckte senare att hon inte lagt in just det budet i budförteckningen och att det därmed omöjligt kan ha visats på internet. Att hon inte noterat budet i budförteckningen är naturligtvis inte bra. Men eftersom budet har framförts till säljaren, som inte har lidit någon skada, anser hon att förseelsen inte bör leda till en strängare påföljd än en erinran.

Handlingar

Till sitt yttrande har NN fogat bland annat en budförteckning daterad den 23 augusti 2012. Förteckningen omfattar tre budgivare och totalt elva bud, varav de tre högsta buden är:

A	880 000 kr	2012-08-22 10:48:53
---	------------	---------------------

2013-06-12:7

B (anmälaren)	875 000 kr	2012-08-22	09:39:20
A	870 000 kr	2012-08-21	16:23:00

I anbudsförteckningen är inte antecknat något bud om 885 000 kr.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren bland annat upprätta en förteckning över de anbud som lämnats på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet (se även prop. 2010/11:15 s. 61). Det finns inte något undantag från mäklarens skyldighet att anteckna bud. Mäklarens ansvar i detta avseende är inte heller beroende av att uppdragsgivaren accepterar buden eller av förhållanden som rör mäklaren.

Det är utrett att en spekulant har lämnat ett bud om 885 000 kr på det aktuella objektet och att NN har hanterat budet. Det har därmed ålegat NN att notera budet i anbudsförteckningen med uppgift om när det lämnades. Genom att underlåta att göra detta har hon brustit i sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. NN ska därför meddelas en disciplinpåföljd.

Något annat är inte visat än att underlåtenheten att notera budet var ett rent förbiseende. Mot denna bakgrund, och mot bakgrund av att det inte har framkommit att NN på något annat sätt har brustit i sina skyldigheter att notera lämnade bud i anbudsförteckningen, finner Fastighetsmäklarinspektionen att påföljden kan stanna vid en erinran.

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd

NN meddelas en erinran för att av förbiseende ha underlåtit att anteckna ett bud i anbudsförteckningen.

2013-06-12:8

2013-06-12:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om ifrågasatt närståendeförmedling och handel med bostadsrätter

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning beträffande både MM och NN

Bakgrund

Anmälan

Fastighetsmäklarinspektionen har mottagit en anmälan från en person som varit spekulant på en bostadsrätt som MM haft i uppdrag att förmedla. Anmälaren har reagerat på att säljaren av bostadsrätten var en annan fastighetsmäklare, NN, och att båda mäklarna var verksamma i samma mäklarföretag. Anmälaren har påtalat att hon tyckt sig se ett mönster där NN förvärvat bostadsrätter för upprustning och vidareförsäljning.

Handlingar

Fastighetsmäklarinspektionen har inhämtat uppgifter om bland annat NN:s folkbokföringsadresser och företagsinformation från Bolagsverket avseende det kommanditibolag där MM och NN bedriver förmedlingsverksamheten.

Mäklarna

MM och NN har genom sitt ombud inkommit med ett gemensamt yttrande och tillbakavisat kritiken. Sammanfattningsvis har anförts följande.

NN har inte bedrivit någon otillåten handel med fastigheter. Samtliga förvärv och försäljningar har varit av privat karaktär. Redan det faktum att hon varit folkbokförd på de olika adresserna talar för detta. En lägenhet har hon hyrt och i en har hon varit inneboende hos en väninna. Den första bostadsrätten förvärvades den 12 juni 2010 för 2 250 000 kr och avyttrades den 6 september 2011 för 2 500 000 kr. Den andra bostadsrätten förvärvades den 10 oktober 2011 för 2 900 000 kr och avyttrades den 7 september 2012 för 2 850 000 kr. MM hade förmedlingsuppdraget avseende den andra bostadsrätten vid båda överlåtelseerna.

MM och NN är inte att betrakta som närstående till varandra i konkurslagens mening. De är båda anställda i kommanditibolaget och är via egna aktiebolag kommanditdelägare. Deras respektive insatser är 10 000 kr och enligt bolagsavtalet uppgår deras ägarandelar till endast 0,5 % vardera.

Till yttrandet har bland annat fogats ett rättsutlåtande från AA daterat den 3 november 2012. Utlåtandet avser förbudet mot närståendeförmedling i 12 § fastighetsmäklarlagen och hänvisningen till bestämmelsen om närstående i konkurslagen (1987:672). Som närstående anses bland annat den som har en ”väsentlig gemenskap” med en näringsidkare eller den

2013-06-12:8

juridiska personen som är grundad på andelsrätt eller därmed jämförligt ekonomiskt intresse. AA har i sin slutsats kommit fram till att mäklarna MM och NN har en gemenskap grundad på andelsrätt eller därmed jämförligt ekonomiskt intresse, men att de angivna ägardelarna om 0,5 % ligger långt från väsentlighetskravet i 4 kap. 3 § andra stycket 1 konkurslagen.

MM har inkommit med handlingar som han upprättat i samband med de aktuella förmedlingsuppdragen.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Förbud mot närståendeförmedling

Enligt 2 och 12 §§ fastighetsmäklarlagen (2011:666) får en fastighetsmäklare inte förmedla en bostadsrätt till eller från någon sådan närstående som avses i 4 kap 3 § konkurslagen.

MM och NN är båda anställda i ett kommanditbolag och är via egna aktiebolag kommanditdelägare med ägarandelar som uppgår till 0,5 % vardera. Fastighetsmäklarinspektionen gör utifrån omständigheterna i ärendet bedömningen att MM och NN inte är att betrakta som närstående till varandra i konkurslagens mening. Det finns inte heller grund för att agerandet på annat sätt strider mot fastighetsmäklarlagen och kravet på god fastighetsmäklarsed.

Ärendet avskrivs mot MM i denna del.

Förbud mot handel med fastigheter

Enligt 2 och 13 §§ fastighetsmäklarlagen från en fastighetsmäklare inte bedriva handel med bostadsrätter.

Av NN:s uppgifter i ärendet framgår att hon köpt och avyttrat två bostadsrätter under åren 2010 – 2012 samt att hon varit folkbokförd på dessa adresser. Utredningen ger inte belägg för att hon bedrivit sådan handel som avses i 13 § fastighetsmäklarlagen.

Ärendet avskrivs mot NN i denna del.

Övrigt

Vad om har kommit fram i övrigt ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida. Ärendet ska därför avskrivas i sin helhet.

2013-06-12:9

2013-06-12:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om budgivning

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en budgivare riktat kritik mot NN:s hantering av budgivningen angående en fastighet. I anmälan görs bland annat gällande att NN antecknat ett bud som var högre än anmälarens och att detta bud inte var ett seriöst bud, att NN inte höll sitt löfte att återkomma under budgivningen och att fastigheten såldes utan anmälarens vetskap.

Mäklaren

Den budgivare som lämnade ett högre bud än anmälarén sökte ett annat objekt. Han noterade budet i anbudsförteckningen med en anteckning om budgivarens avsikt. När anmälarén fick beskedet om det högre budet avstod anmälarén från att köpa fastigheten. När anmälarén återkom fick denne veta att budgivaren med det högre budet hade hoppat av fastighetsaffären. Han lovade anmälarén att återkomma om nya bud lämnades på fastigheten. Uppdragsgivaren instruerade honom om att inte kontakta anmälarén om det kom några nya bud. Detta beroende på att uppdragsgivaren inte ville gå vidare med anmälarén. Han försökte få kontakt med anmälarén via mobilen, men lyckades inte etablera någon kontakt. Han önskade meddela anmälarén personligen i stället för att meddela sig genom mejl eller sms.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Det som har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2013-06-12:10

2013-06-12:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om uppgift om boarea i objektsbeskrivningen

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN varning.

Bakgrund

En spekulant på en fastighet har i en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen riktat kritik mot NN med ett påstående om att han har angivit att huset är 10 kvadratmeter större än vad som är antecknat i fastighetsregistret. Till anmälan har fogats ett utdrag från Företaget A där det står att bostadsytan är 62 kvadratmeter.

NN har sammanfattningsvis uppgivit följande. Enligt säljaren är boarean 72 kvadratmeter och det är vad han har marknadsfört och redovisat för spekulanterna. Han har i objektsbeskrivningen, på en till salu-skylt i skyltfönstret och i marknadsföringen på internet marknadsfört fastigheten med en boarea om 72 kvadratmeter. Han har under visningarna och per telefon informerat spekulanterna om att huset i taxeringen är upptaget till 62 kvadratmeter.

NN har givit in kopior av bland annat till salu-skylden, objektsbeskrivningen och säljarens manus till objektsbeskrivningen. På skylden och i objektsbeskrivningen står det att boarean är 72 kvadratmeter. Säljaren har i manuset skrivit att huset är 8,5 x 4,7 meter på nedre plan och 8,5 x 3,7 meter på övre plan samt att boarean är 72 kvadratmeter.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning). Objektsbeskrivningen ska bland annat innehålla uppgifter om byggnadens storlek.

Fastighetsmäklarinspektionen har i tidigare beslut ansett att om det finns flera uppgifter och det inte går att fastställa vilken som är den korrekta, ska mäklaren redovisa samtliga uppgifter eller på annat sätt klargöra att det finns andra uppgifter än de som angivits i objektsbeskrivningen (se bland annat beslut 2011-01-26:4 i inspektionens årsbok 2011).

Av utdraget från företaget A och NN:s yttrande framgår att de uppgifter om boarean som han har lämnat i objektsbeskrivningen skiljer sig från uppgifterna i taxeringsinformationen. NN har, trots att han fått de olika uppgifterna om boarean, inte redovisat i objektsbeskrivningen att det funnits motstridiga uppgifter. Genom denna underlåtenhet har han brustit i god fastighetsmäklarsed. Förseelsen är av så allvarligt slag att han ska meddelas varning. Att han under visningarna och per telefon har informerat spekulanterna om de avvikande uppgifterna om boarean i fastighetsregistret påverkar inte bedömningen.

2013-06-12:11

2013-12:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anteckningar över förmedlingsuppdraget i en journal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen beslutade den 29 mars 2012 att inleda ett tillsynsärende mot NN, som är registrerad fastighetsmäklare med registrering som hyresförmedlare. Han arbetar i ett s.k. relocationföretag som erbjuder tjänster bland annat till arbetsgivare för att hitta boende m.m. för personal som flyttar till en ny ort.

Granskade handlingar

Fastighetsmäklarinspektionen har inledningsvis begärt in en förteckning över NN:s förmedlingsuppdrag som ingått under tiden den 15 oktober 2011–15 mars 2012. Därefter har inspektionen begärt in kopior av uppdragsavtalen, journalerna och i förekommande fall hyreskontrakten från fem förmedlingsuppdrag i förteckningen.

NN har först gett in en förteckning och därefter kopior av bland annat hyreskontrakten avseende de fem hyresrätterna. Däremot har han inte gett in några kopior av uppdragsavtalen eller journalerna.

Fastighetsmäklarinspektionen noterar att relocationföretaget har angetts som hyresgäst i det hyreskontrakt som gäller en lägenhet på X-vägen i A-stad. Uppdraget som rör den lägenheten har lämnats utanför granskningen i detta ärende.

Mäklarens yttrande

NN har sammanfattningsvis uppgivit följande.

Han har förmedlat objekt för andrahandsuthyrning. I sitt dagliga arbete vid relocationföretaget arbetar han endast delvis med förmedling av bostäder. Hans arbetsområde kretsar även kring diverse andra relocationtjänster.

Det är företag och inte konsumenter som är kunder hos relocationföretaget, varför några uppdragsavtal inte har upprättats. Han för inte journal.

2013-06-12:11

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 1 § första stycket fastighetsmäklarlagen (2011:666) gäller lagen en fysisk persons yrkesmässiga förmedling av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. Den som bedriver sådan verksamhet kallas fastighetsmäklare. I bestämmelsens andra stycke definieras förmedling som en verksamhet som grundar sig på ett uppdragsavtal och som syftar till att anvisa en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse eller upplåtelse.

I 2 § andra stycket fastighetsmäklarlagen anges att vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt tillämpas inte 18 §, 22 § och 23 § första–fjärde styckena i lagen. I bestämmelsens tredje stycke anges att vid förmedling av en nyttjanderätt ska vad som föreskrivs om säljare avse den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och vad som föreskrivs om köpare avse motparten.

Fastighetsmäklaren ska enligt 20 § fastighetsmäklarlagen föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges att de som har ett intresse av att veta vilka åtgärder mäklaren har vidtagit ska kunna få dokumentation över uppdraget. Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör (prop. 2010/11:15 s. 60f.).

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar inledningsvis att NN har förmedlat hyresrätter i de fyra granskade uppdragen. Även om uppdragen har omfattat verksamhet utöver hyresrättsförmedlingen har NN således varit tvungen att uppfylla fastighetsmäklarlagens skyldigheter.

NN har uppgivit att han inte för journal. Några journaler från de granskade förmedlingsuppdragen har inte heller kommit in till Fastighetsmäklarinspektionen. Det finns inget undantag från skyldigheten att föra journal vid förmedling av hyresrätter. För sin underlåtenhet att föra journal i de fyra granskade förmedlingsuppdragen ska NN varnas.

Något annat har inte kommit fram som ger anledning till någon åtgärd.

2013-06-12:12

2013-06-12:12

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om omsorgsplikt, hantering av deponerade medel och ersättning för förmedlingsuppdraget.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning beträffande både NN och MM

Bakgrund

Säljarna av en bostadsrätt har i en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen riktat kritik mot fastighetsmäklarna NN och MM. Anmälarna påstår att mäklarna har sålt bostadsrätten till ett underpris, omöjliggjort en ny försäljning, tagit fram ett avräkningsförslag utan grund, förhandlat i strid med sina instruktioner, tecknat avtal med en panthavare samt fakturerat och hanterat depositionen felaktigt.

Anmälan

Anmälarna har sammanfattningsvis uppgivit följande.

Bostadsrätten utmättes av Kronofogdemyndigheten våren 2011. De fick anstånd för att sälja den själva. Skälet till det var att de förväntades få ett högre pris än om bostadsrätten såldes genom en exekutiv auktion. De tog ett beslut med NN att påbörja försäljningen i augusti 2011. Den 14 november 2011 undertecknades ett överlåtelseavtal med ett depositionsavtal. NN närvarade inte då. Försäljningspriset avvek kraftigt från både Kronofogdemyndighetens och NN:s värdering av bostadsrätten. NN hade fram till den 14 november 2011 en mer aktiv roll. Från och med den 14 november 2011 var MM mycket mer aktiv.

Efter överlåtelseavtalet den 14 november 2011 anlät de en advokat som skulle förhandla fram en uppgörelse med den ena anmälarens fordringsägare. Mäklarna förbjöds att ha kontakt med panthavarna. Trots det tecknade mäklarna ett avtal med en av panthavarna. Den uppgörelsen var ofördelaktig för dem.

Till två planerade tillträdesdagar, först den 1 mars och sedan den 13 mars 2012, tog mäklarna fram ett avräkningsförslag. Förslaget avspeglade inte deras skuldsituation, eftersom den ena anmälaren fick ikläda sig ansvar för den andres skulder. Det innehöll också en post som mäklarna i strid med deras instruktioner hade förhandlat fram. De meddelade mäklarna detta i god tid före den 1 mars och sedermera till den 13 mars 2012. Trots det försökte mäklarna genomföra tillträdet vid respektive tillfälle med detta avräkningsförslag som utgångspunkt. När de meddelade att de inte tänkte närvara vid dessa tillträden fick de och

2013-06-12:12

Kronofogdemyndigheten veta av mäklarna att de var ansvariga för att tillträde inte kunde genomföras. Tiden mellan den 1 och den 13 mars 2012 utnyttjade de till att få till en korrekt avräkning. Deras förslag kommunicerades till mäklarna. Tillträdet kunde inte genomföras den 13 mars heller, eftersom mäklarna framhårdade att deras förslag var det enda giltiga och det som kunde beaktas. Därmed kunde köparen aldrig tillträda.

Den 2 mars 2012 skickade mäklarna en faktura. Mäklarna har rätt till provision vid köparens tillträde, alternativt vid hävande av köpet. Vid bägge dessa händelser ska depositionen redovisas. I detta fall har depositionen inte redovisats. Deras uppfattning är att köpet hävdes genom en exekutiv auktion avseende bostadsrätten den 5 juni 2012. Mäklarna kan inte fakturera dem med mindre än att depositionskontot redovisats.

Mäklarna har också i ett e-postmeddelande till bostadsrättsföreningens ordförande begärt att det godkända medlemskapet för köparen ska annulleras. Enligt deras uppfattning kan en annullering av medlemskapet bara ske genom avtal mellan dem och köparen, alternativt genom hävning. Köpet hade inte hävts vid tidpunkten för e-postmeddelandet.

Anmälarna har vidare begärt att Fastighetsmäklarinspektionen förelägger mäklarföretaget, som mäklarna vid tidpunkten arbetade vid, att redovisa depositionskontot med transaktioner och kopior av ingående bankallegat.

Handlingar

Anmälarna har gett in bland annat en kopia av depositionsavtalet. Enligt detta ska handpenningen deponeras på mäklarens klientmedelskonto. Redovisning ska ske till säljaren på tillträdesdagen eller till köparen om dennes sökta medlemskap i föreningen inte beviljats. Uppstår det tvist som avser mäklarens redovisning får redovisningen ske först sedan det föreligger en förlikning mellan parterna eller en lagakraftvunnen dom.

Anmälarna har också gett in kopior av en avräkning samt interna specifikationer för säljaren och köparen.

MM:s uppgifter

MM har uppgivit följande.

NN har haft förmedlingsuppdraget. Hon har då och då varit NN behjälplig när denna inte haft möjlighet eller av andra orsaker inte kunnat utföra vissa delar av förmedlingen. Hon har inte upprättat några handlingar, utan dessa har NN upprättat. Hon har däremot skrivit ut handlingar som använts vid kontraktsskrivningen. Hon har inte tagit över arbetsuppgifter.

NN:s uppgifter

NN har uppgivit i huvudsak följande.

2013-06-12:12

Den interna specifikationen är en vanlig avräkning som görs i varje förmedling. Där framgår vad som ska redovisas och till vem, vilka lån eller andra skulder som ska lösas, förmedlingsprovisionen m.m. Uppgifterna kommer från dels kreditgivarna och Kronofogdemyndigheten, dels uppdragsavtalet.

Säljarna var kallade till tillträde den 1 mars 2012, men kom inte. Nytt tillträde sattes till den 13 mars 2012, men säljarna kom inte då heller. Kronofogdemyndigheten medgav inte längre anstånd och beslutade att bostadsrätten skulle säljas på exekutiv auktion. Handpenningen var kvar på hennes klientmedelskonto ända tills Kronofogdemyndigheten sålt bostadsrätten till en ny köpare och de tidigare köparna accepterade detta. I och med detta var det inte längre tvistigt vem som hade rätt till handpenningen.

Bostadsrätten såldes genom hennes försorg och hon hade rätt till provision i och med detta. Att säljarna inte kom till tillträdet fritar dem inte från sin skyldighet att betala provision. Rätten till provision uppkom i och med att köparen antogs som medlem.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Fastighetsmäklarinspektionen har inte funnit behov av att begära in utdrag ur klientmedelskontot i enlighet med anmälarnas önskemål.

Fastighetsmäklarinspektionen finner det inte visat att någon av mäklarna förhandlat i strid med sina instruktioner på det sätt som anmälarna har gjort gällande. Det har heller inte kommit fram något som tyder på att någon av mäklarna har handlat i strid med god fastighetsmäklarsed genom att upprätta den aktuella interna specifikationen för anmälarna inför tillträdet. Något annat har inte visats än att mäklarna har hanterat de deponerade medlen i enlighet med det depositionsavtal som har ingåtts. Beträffande arbetsfördelningen mellan mäklarna har inget kommit fram som ger anledning att ifrågasätta att själva förmedlingsarbetet har utförts av NN, som enligt uppdragsavtalet varit den ansvariga mäklaren. Fastighetsmäklarinspektionen har inte funnit skäl att utreda närmare vilka arbetsuppgifter MM har vidtagit i samband med försäljningen. Något i övrigt har inte heller kommit fram som motiverar en fortsatt utredning. Ärendet ska därför avskrivas.

2013-08-28:1

2013-08-28:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om uppgift om driftskostnad i objektsbeskrivningen till en köpare som är en juridisk person

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN erinran.

Bakgrund

Anmälan

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik riktats mot mäklaren NN:s agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag.

Anmälarna har bland annat anfört följande.

För cirka sex månader sedan köpte det bolag, där en av anmälarna var verkställande direktör, en fastighet med två lägenheter. Efter några månader upptäckte de att uppgifter om värmekostnaderna aldrig funnits med i driftskostnaderna. När de kontaktade mäklaren om detta sa han att han talat om detta muntligen för dem, vilket de inte kan minnas. Deras uppfattning är att alla kostnader ska vara med i driftskostnaderna i objektsbeskrivningen. Inte heller banken såg att värmekostnaderna inte var med. De har nu inte den avkastning som de trodde att de skulle ha. Mäklaren har också uppgett att kostnaderna ju bara är höga på vinterhalvåret och att han inte hade fått uppgifterna från säljaren trots påtryckningar. De känner nu att de har blivit undanhållna väsentlig information för att avgöra om de ville och kunde köpa och driva fastigheten.

Mäklaren

Mäklaren fick i uppdrag att förmedla fastigheten den 5 april 2012.

Mäklaren hade sedan tidigare haft kontakt med VD:n, som även var ägaren av det bolag som köpte fastigheten. Under våren anmälde bolaget att de sökte en mindre fastighet som investeringsprojekt och han presenterade därför denna fastighet. Bolaget hade representanter i fastigheten vid två visningstillfällen samt ytterligare en halvdag med en besiktningsman. Första gången de tittade på fastigheten var den 20 april 2012. Efter långa förhandlingar bokades slutligen kontraktsskrivningen till den 20 september 2012. Företrädarna för köparen glömde dock bort tiden och ville ha mer tid att prata med sin bank. Den 2 oktober 2012 undertecknade köparen avtalet.

Bolaget har haft gott om tid på sig att skaffa nödvändig information och fatta beslut om att köpa fastigheten. Beskrivningen av den aktuella fastigheten är skriftligen godkänd av såväl säljaren som köparen. Uppgifterna i beskrivningen härrör från säljaren. Det fanns dessutom angivet i objektsbeskrivningen att det fanns en fjärrvärmeväxlare från år 2005 installerad.

2013-08-28:1

Företrädare för bolaget och mäklaren har också gemensamt tittat på växlaren på plats i huset, vilket gjort att de borde ha varit medvetna om att det även tillkommer en kostnad för uppvärmningen. Bolaget har dessutom haft en besiktningsman på plats för att undersöka fastigheten.

Mäklaren försökte upprepade gånger få säljaren att uppge kostnaderna för uppvärmningen men säljaren återkom aldrig med någon sådan uppgift. Han har således inte haft den uppgiften tillgänglig när han upprättade objektsbeskrivningen. Med anledning av detta har han inte kunnat redovisa någon kostnad för uppvärmningen, eftersom det är säljarens uppgifter om att inneha och förvalta fastigheten som ska redovisas. I stället valde han att tydligt ange vilka kostnader som avsågs beträffande driftskostnaderna, vilket var elhandel, elnät och vatten.

Eftersom säljaren aldrig uppgav kostnaderna för uppvärmningen för honom var han noga med att informera köparen om detta. Han har vid två tillfällen informerat bolagets firmatecknare per telefon om att säljaren inte kunnat få fram uppgiften om uppvärmningskostnaderna. Dessutom har han, för att ytterligare tydliggöra för köparen hur köpet kan komma att falla ut ekonomiskt, upprättat en schematisk driftskalkyl, där han angivit driftskostnaderna till 45 984 kr. Denna kalkyl skickades per e-post till köparen den 12 juni 2012. Samma dag pratade han med firmatecknaren i telefon och diskuterade innehållet i kalkylen.

Att han berättat för köparen att driftskostnader saknades i beskrivningen har de båda anmälarna bekräftat för honom på det möte som han hade med dem på kontoret den 6 mars 2013. På mötet pratade anmälarna om att de hade högre driftskostnader än de räknat med, att deras kontantinsats i köpet blivit lägre än de först tänkt sig samt att räntekostnaderna blivit högre än de räknat med. Anmälarna berättade också att de hade för avsikt att byta eller nyligen hade bytt reglerutrustningen till värmeanläggningen. Han gav dem tips och råd på vad de kunde göra med fastigheten för att förbättra driftsnettot. Som exempel kan nämnas att hushållselen ingår i hyresgästernas betalda hyra. Eftersom de inte var helt nöjda med sitt ägande erbjöd han sig att förmedla fastigheten till en ny köpare, vilket de inte ville.

Mäklaren anser att bolaget hade gott om tid på sig att skaffa sig nödvändig information inför förvärvet. Bolaget visste att det fanns en fjärrvärmeväxlare och att det fanns kostnader förknippade med driften av denna.

Bolaget har tagit del av den upprättade kalkylen och skriftligen signerat objektsbeskrivningen med kostnaderna tydligt specificerade. Bolaget var medvetet om att anledningen till att uppgifterna om fjärrvärmekostnaderna inte fanns med i beskrivningen var att säljaren inte lämnat dessa uppgifter. De visste även om att det är säljarens kostnader för att inneha och förvalta fastigheten som ska redovisas i objektsbeskrivningen. Han anser att han gjort vad som åligger honom som mäklare i denna affär.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 4 § i fastighetsmäklarlagen (2011:666) är lagens regler tvingande till förmån för den som är konsument (se prop. 2010/11:15 s. 47).

2013-08-28:1

Enligt 18 § samma lag ska fastighetsmäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning). Beskrivningen ska bland annat innehålla uppgifter om driftskostnaderna.

Av förarbetena till fastighetsmäklarlagen framgår att vad som avses med driftskostnader är normala kostnader för att äga och förvalta objektet. Det kan exempelvis röra sig om kostnader för uppvärmning, sophämtning, vatten och avlopp och för sotning. Andra exempel är tomträttsavgifter samt avgifter till samfällighetsföreningar. Mäklaren ska göra en individuell bedömning av vilka driftskostnader som förmedlingsobjektet har. Driftskostnaderna ska redovisas så utförligt att köpare kan göra en bedömning av hur deras ekonomi skulle påverkas vid ett köp. Det är inte tillräckligt att de sammanlagda driftskostnaderna anges på ett schablonmässigt sätt. Däremot kan mäklaren redovisa enskilda kostnadsposter efter schablon. Det är fastighetens nuvarande kostnader som ska anges (prop. 2010/11:15 s. 58).

Bestämmelsen handlar om mäklarens skyldighet i konsumentförhållande (prop. 2010/11:15 s. 58). I de fall som mäklaren i ett kommersiellt förhållande väljer att upprätta en objektsbeskrivning och att ha med en uppgift om driftskostnader så ska uppgiften vara tydlig och överensstämma med verkligheten.

Marknadsföringen av fastigheten har vänt sig till allmänheten. Den angivna uppgiften i objektsbeskrivningen om driftskostnaderna är bristfällig. NN har haft kännedom om detta. Han har genom att ha upprättat en objektsbeskrivning med en bristfällig uppgift om driftskostnaderna agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. NN har gjort gällande att köparen har fått kompletterande information om driftskostnaderna muntligen. Mot denna bakgrund, och att köparen varit en kommersiell aktör, anser Fastighetsmäklarinspektionen att förseelsen inte är så allvarlig att den motiverar en varning. Förseelsen är dock inte av så ringa karaktär att påföljd kan underlätas. NN ska därför meddelas en erinran.

2013-08-28:2

2013-08-28:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anteckningar i anbudsförteckning

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN erinran.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik riktats mot NN:s agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag.

Anmälaren har i huvudsak uppgett följande.

NN har underlåtit att lämna viktig information, förskönat denna och trissat upp priset. Hon har inte framfört hans bud korrekt. Efter att de kommit överens om att ställa in övriga visningar och avsluta affären, har hon ändå bjudit in fler intressenter till den enskilda visning som han skulle få. Samma dag har hon också fortsatt att ha fler visningar. Nu står han inför risken att stå utan bostad, med allt som det innebär med kostnader och besvär.

Handlingarna i ärendet

Av handlingarna i ärendet framgår bland annat att anmälaren har lagt ett bud den 24 februari 2013, som i anbudsförteckningen är daterat som lagt den 25 februari 2013.

Det har också kommit fram att anmälares bud om 2 275 000 kronor och två bud från en annan spekulant, ett om 2 250 000 kronor och ett annat om 2 300 000 kronor, varit villkorade. Detta framgår inte av anbudsförteckningen.

Mäklaren

NN har i yttranden till Fastighetsmäklarinspektionen redogjort för hur hon uppfattat att budgivningen gått till. I vissa fall har inspektionen uppfattat hennes svar som otydliga. På grundval av hennes yttrande har dock följande kunnat konstateras.

Budet från anmälaren om 2 275 000 kronor, som daterats den 25 februari 2013 i anbudsförteckningen, inkom den 24 februari 2013. Att hon daterat budet i anbudsförteckningen som hon gjort beror på att hon fick samma mejl [med uppgift om budet] på flera olika mejladresser på olika dagar. Datumet för budet angavs därför till den 25 februari 2013 i anbudsförteckningen. Säljaren fick information om budet på kvällen den 24 februari 2013.

Angående att det saknas en anteckning i anbudsförteckningen om att anmälares bud om 2 275 000 kronor var villkorat, meddelade hon säljaren att alla bud som anmälaren kommit in

2013-08-28:2

med var villkorade. Hon tog dock inte med uppgifter om villkoren beträffande alla anmälares bud i anbudsförteckningen. Det var många turer både på mejl och telefon med anmälares och för henne var det inte solklart vad anmälares ville.

En annan spekulants bud om 2 250 000 kronor var villkorat av att säljaren skulle få bestämma tillträdet och samma spekulants bud om 2 300 000 kronor var villkorat av att spekulanten skulle få välja tillträdesdag. Det saknas uppgifter i anbudsförteckningen om att buden varit villkorade, men säljaren har fått denna information från henne. Bostadsrätten såldes till spekulanten för 2 300 000 kronor.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren upprätta en förteckning över de anbud som lämnas med angivande av anbudsgivarens namn och kontaktsuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkten för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås, ska även den som köpt eller sålt fastigheten få dokumentationen när uppdraget slutförts.

NN har upprättat en anbudsförteckning där ett bud som lämnades den 24 februari 2013 är daterad som lämnat den 25 februari 2013. Att ange en felaktig tidpunkt i anbudsförteckningen för när ett bud lämnats står i strid med fastighetsmäklarlagen.

I anbudsförteckningen saknas det också anteckningar om att tre av buden, anmälares bud om 2 275 000 kronor samt en annan spekulants bud om 2 250 000 kronor och om 2 300 000 kronor varit villkorade. Att inte ange i anbudsförteckningen att ett bud är villkorat står också det i strid med fastighetsmäklarlagen.

Påföljd

NN har i flera avseenden brustit i sina skyldigheter att upprätta en korrekt utformad anbudsförteckning. Förseelserna motiverar att NN meddelas en erinran.

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2013-08-28:3

2013-08-28:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om marknadsföring

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen har mottagit en anmälan mot fastighetsmäklaren NN. Anmälaren har kritiserat NN för marknadsföringen av ett radhus.

Anmälan

Anmälaren har bland annat uppgett följande.

Han är ägare till grannfastigheten. NN har felaktigt visat hans hus i ett reklamblad. Adressen och interiörbilderna avser säljarens hus. Han och hans fru har upplevt marknadsföringen som ett intrång.

Mäklaren

NN har förelagts att yttra sig över anmälan och genom sitt ombud bland annat uppgett följande.

NN bestrider att hon på något sätt har åsidosatt sina skyldigheter som fastighetsmäklare. Hon fick den 23 oktober 2012 i uppdrag att förmedla den aktuella fastigheten. Som ett led i marknadsföringen sammanställde NN ett informationsutskick som delades ut i området. Anledningen till detta var att området är populärt och det är vanligt att släktingar och vänner till dem som är bosatta där visar särskilt intresse för de försäljningar som sker.

Angående innehållet i informationsutskicket kan konstateras att det innehöll tre bilder varav två interiörbilder från den fastighet som förmedlingen avsåg samt en områdesbild med anmälarens fastighet. Även andra fastigheter syns på bilden. Informationsbladet visade även tydligt adressen för den fastighet som var till salu. Det kan inte anses strida mot god marknadsföringssed och i förlängningen god fastighetsmäklarsed att använda sig av områdesbilder vid annonsering. En spekulant på en fastighet måste anses ha glädje av att redan i annonsen se hur området fastigheten ligger i ser ut. Även om anmälarens hus var framträdande i bilden, så syns även den fastighet som var till salu. Det kan tilläggas att anmälarens hus och det hus som är till salu ser likadana ut, med skillnaden att anmälarens hus är beläget på en hörntomt. NN har endast använt sig av den aktuella bilden vid ett marknadsföringstillfälle.

2013-08-28:3

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

En fastighetsmäklare har ett ansvar för att marknadsföringen inte blir vilseledande, vilket bland annat innebär att mäklaren ska vinnlägga sig om att använt bildmaterial och beskrivningar rätt återger objektet.

Den områdesbild som är anledningen till anmälan upptas till stor del av anmälarens fastighet, vilket skulle kunna få spekulanter att tro att det var det avbildade huset som var till salu.

Eftersom en korrekt adress har angetts och bilden endast använts vid ett marknadsföringstillfälle, finns det inte grund för att meddela NN någon disciplinär påföljd. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2013-08-28:4

2013-08-28:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om mäklarens agerande vid uppdragsgivarnas uppsägning, kundkännedom enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt överlämnande av journal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har säljarna av en fastighet riktat kritik mot fastighetsmäklaren NN i anledning av hans agerande när de sa upp uppdragsavtalet.

Anmälan

Anmälarna har bland annat uppgett följande.

De skrev ett uppdragsavtal med NN eftersom de ville sälja sin sommarstuga. Enligt avtalet hade denne ensamrätt från kontraktsdagen den 4 juli till den 4 oktober 2012.

Den 14 oktober 2012 sa de upp avtalet via e-post och fick sedan ett brev tillbaka från mäklaren där denne uppgav att de begått avtalsbrott och skulle kunna komma att få betala skadestånd. Mäklaren skulle återkomma med en sammanställning över kostnader för marknadsföring, annonsering m.m.

Brevet har väckt mycket oro hos dem och de kan inte se att de har begått avtalsbrott. Samtidigt skriver väl inte en auktoriserad mäklare så om det inte stämmer?

Handlingar

Av uppdragsavtalet som bifogats anmälan framgår bland annat följande.

Uppdragstid

Detta uppdragsavtal gäller – med ensamrätt – under en tid av tre månader, räknat från dagens datum t.o.m. 2012-10-04. Efter denna dag gäller förmedlingsuppdraget tills vidare – utan ensamrätt – tills uppsägning sker.

Uppsägning

Under tid utan ensamrätt, gäller ömsesidig uppsägningstid om tio dagar.

Till anmälan har fogats det brev NN, efter anmälarnas uppsägning, skickade till dem den 15 oktober 2012.

Förmedlingsuppdrag – [fastighetsbeteckning]

2013-08-28:4

Jag återkommer till er mail med önskemålet att vårt förmedlingsarbete, som avser rubricerad fastighet, ska upphöra före avtalstidens utgång.

Vi vill påminna om att uppdragsavtalet löper med ensamrätt och att en ensidig uppsägning före avtalstidens utgång är att betrakta som ett avtalsbrott som kan medföra skadeståndsskyldighet.

Vi återkommer med en sammanställning på de avtalade kostnader vi haft för marknadsföring, annonsering etc.

Om någon spekulant som har anvisats av oss (se bifogad spekulantlista) blir aktuell för köp av fastigheten – kontakta oss i god tid före avtalad kontraktsdag – så att vi kan biträda med nödvändiga affärshandlingar.

För att missförstånd inte ska uppstå i efterhand, vill vi påminna om att vi kan ha rätt till full förmedlingsprovision enligt uppdragsavtalet – även i de fall vi inte ytterligare medverkar – om försäljning kommer till stånd med av oss anvisad köpare.

NN har förelagts att yttra sig över anmälan. Han har bland annat inkommit med ett meddelande om att han hade skickat ett brev till anmälarna samma dag, den 1 november 2012. Detta brev har getts in och har följande lydelse.

Hej!

Jag beklagar att texten om uppsägning var lite svår att tyda ang [*fastighetsbeteckning*].

Tyvärr använde jag fel blankett som låg i vårt system, uppdraget är ju inte uppsagt i förtid. Uppsägningen har ju skett enligt avtalstidens utgång på ett korrekt sätt. Beklagat detta.

Det enda som skulle kunna resultera i någon kostnad är om någon av de anvisade spekulanterna NN eller YY skulle köpa er stuga, och då står jag naturligtvis till tjänst med handläggning.

Om det är något ytterligare som ni känner är oklart får ni självklart ringa.

Fastighetsmäklarinspektionen har begärt kopior på journalen och förelagt NN att yttra sig över vilka åtgärder han har vidtagit för att uppnå kundkännedom enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, samt komma in med dokumentationen av dessa.

Av den journal som NN har gett in framgår att den överlämnats till uppdragsgivarna den 25 november 2012.

Det har från NN även inkommit en ID-kontrollblankett på vilken uppdragsgivarnas namn och personnummer finns förtryckta. Inget övrigt är ifyllt på blanketten. Längst ner är datumet den 4 juli 2012 förtryckt. NN har inte gett in några kopior av uppdragsgivarnas identitetshandlingar.

Mäklaren

NN har genom sitt ombud yttrat sig och bland annat uppgett följande.

Anmälan

Den 14 oktober 2012 mottog han uppsägningen per e-post från uppdragsgivarna. NN bekräftade omedelbart uppsägningen via den förtryckta blankett som finns i mäklarsystemet. Genom ett tekniskt handhavandemisstag, vilket skulle uppdragas senare, råkade han skicka fel bekräftelse på uppsägningen. Den bekräftelse som skickades är den som används när uppdragsgivaren säger upp uppdraget under ensamrättstiden, under vilka förhållanden en

2013-08-28:4

uppsägning utgör ett kontraktsbrott med följd att mäklaren är berättigad till skadestånd. Någon begäran om skadestånd har aldrig framställts, vilket heller aldrig har varit hans avsikt att göra.

NN underrättades om säljarnas anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen den 30 oktober 2012. Han kontrollerade då omedelbart vad som hänt och vidtog rättelse genom att skicka ett brev till anmälarna. Anmälarna har aldrig kontaktat NN med anledning av bekräftelsen på uppsägningen. Hade så skett, hade han självklart rätt ut situationen. NN:s misstag med att skicka fel bekräftelse måste under alla omständigheter anses vara ett ringa misstag, vilket har rättats till. Fastighetsmäklarinspektionen har i tidigare beslut konstaterat att varningsgrundande handlande kan undgå påföljd om fastighetsmäklaren vidtar åtgärder, se bland annat beslut 2010-11-24:2. Att frånga praxis i nuvarande fall kan inte vara motiverat, särskilt med hänsyn till att NN:s agerande är än mindre graverande än i det nyss nämnda avgörandet.

Kundkännedom

NN har för vana att alltid kontrollera uppdragsgivarens identitet innan uppdragsavtalet ingås. Det framgår av journalen att uppdragsgivarnas identitet ska ha kontrollerats, låt vara att han har förbisett att markera detta i angivna rutor i journalen. Likaså har NN upprättat ett dokument för identitetskontroll, men har förbisett att markera i rutorna att kontrollerna är utförda. Han har däremot inte tagit kopior på uppdragsgivarnas identitetshandlingar, vilket han avsåg att göra senast vid kontraktskrivningen. Under alla omständigheter är det inte otvetydigt fastslaget att NN inte har utfört identitetskontrollerna korrekt eller att han inte har uppnått kundkännedom.

Överlämnande av journal

Att journalen har överlämnats först en tid efter att uppdraget avslutats är beklagligt. Vid tiden då uppdraget avslutades genomförde mäklarföretaget ett byte av datasystem, varvid pågående förmedlingar skulle synkroniseras från det gamla till det nya datasystemet. Eftersom detta uppdrag var noterat som avslutat kom det inte att synkroniseras i samband med de pågående uppdragen. Mistaget är en engångsföreteelse och har inte upprepats.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Anmälan

Enligt 9 § fastighetsmäklarlagen ska ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. En fastighetsmäklare får inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller som på något annat sätt har avtalats skriftligt. Om uppdraget är förenat med ensamrätt, får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången. Om uppdragsgivaren har sagt upp avtalet, ska mäklaren snarast skriftligen bekräfta uppsägningen.

Av 23 § fastighetsmäklarlagen framgår bland annat att mäklaren har rätt till provision om ett överlåtelseavtal har träffats genom mäklarens förmedling mellan uppdragsgivaren och någon

2013-08-28:4

som har anvisats av mäklaren. Om ett överlåtelseavtal med en sådan spekulant har träffats utan mäklarens förmedling, kan mäklaren ha rätt till provision som om avtalet hade förmedlats av honom eller henne. Detta gäller dock under förutsättning att mäklaren har fått förmedlingsuppdraget med ensamrätt och i så fall endast inom den tid som ensamrätten gäller.

Fastighetsmäklarinspektionen har i tidigare beslut uttalat att det vid en uppsägning från uppdragsgivarens sida åligger mäklaren att ge ett skriftligt besked om hur denna ställer sig till uppsägningen. Mäklaren ska då också ge uppdragsgivaren besked om vilka krav som ställs eller kan komma att ställas med anledning av uppsägningen. Uppdragsgivaren bör även få en spekulantlista om mäklaren avser att kräva ersättning för den händelse fastigheten blir såld till någon köpare som mäklaren anser sig ha anvisat.

Det beslut (Fastighetsmäklarnämndens årsbok för 2010, 2010-11-24:2), som NN har åberopat, fattades enligt den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400). I förarbetena till denna lag angavs att det måste finnas en möjlighet att avstå från påföljd när det är fråga om en enklare förseelse och en varning framstår som en för sträng påföljd (prop. 1994/95:14 s. 71).

I fastighetsmäklarlagen (2011:666), som gäller i detta ärende, har påföljdssystemet kompletterats med den nya mildare påföljden erinran. Enligt förarbetena är tanken att erinran ska meddelas i de fall där en varning framstår som en alltför sträng påföljd men förseelsen inte är av så ringa slag att man kan avstå från att meddela påföljd (prop. 2010/11:15 s. 40 och 65). Avsikten med det nya påföljdssystemet är att ge utrymme för en mer nyanserad påföljdsbedömning.

Av en fastighetsmäklares allmänna omsorgsplikt följer bland annat att denna ska försäkra sig om att de dokument som upprättas är korrekta. NN har uppgett att han av misstag skickade fel bekräftelse på anmälarnas uppsägning, vilket Fastighetsmäklarinspektionen inte finner anledning att ifrågasätta. Detta fräntar emellertid inte NN ansvaret för sitt misstag, som har vållat anmälarna onödigt oro. Fastighetsmäklarinspektionen bedömer att NN har brustit i sin allmänna omsorgsplikt genom att påstå sig ha rätt till ersättning utan att ha grund för detta. Med hänsyn till att NN har vidtagit rättelse så fort han insett misstaget, finner inspektionen att påföljden kan stanna vid en erinran i denna del.

Kundkännedom

Enligt 2 kap. 2 § lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till 15 000 euro eller mer. Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt, kontroll av den verkliga huvudmannens identitet samt inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art.

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

2013-08-28:4

Av 2 kap. 11 § penningtvättslagen följer att en verksamhetsutövare inte får etablera en affärsförbindelse eller utföra en enstaka transaktion om kundkännedom inte uppnås. Om affärsförbindelsen redan har etablerats enligt 2 kap. 9 § samma lag ska den avslutas.

Enligt 2 kap. 13 § penningtvättslagen, ska en verksamhetsutövare i minst fem år bevara handlingar och uppgifter om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom.

Den 1 juli 2013 trädde Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:5) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism i kraft (penningtvättsföreskrifterna). I de delar som är aktuella i detta ärende har föreskrifterna motsvarande innehåll som i de upphävda föreskrifterna, om än något annorlunda formulerade. Av 17 § i penningtvättsföreskrifterna följer bland annat att fastighetsmäklaren ska dokumentera de vidtagna åtgärderna för att uppnå kundkännedom. Det ska framgå av dokumentationen vilket datum respektive åtgärd vidtogs. De identitetshandlingar m.m. som har använts för att kontrollera kundens identitet ska kopieras. Dokumentationen ska – oavsett om den sker elektroniskt eller i pappersformat – bevaras på ett säkert sätt.

Fastighetsmäklarinspektionen har i tidigare beslut (se Fastighetsmäklarnämndens årsbok för 2011, 2011-05-25:6) uttalat att det vid uppdragsgivarens uppsägning av förmedlingsuppdraget åligger fastighetsmäklaren att ta en kopia av uppdragsgivarens identitetshandling innan mäklaren bekräftar uppsägningen.

NN har uppgett att han har kontrollerat uppdragsgivarnas identitet, men att han förbisett att markera detta i den upprättade id-kontrollblanketten. Han har vidare uppgett att han inte kopierade uppdragsgivarnas identitetshandlingar eftersom han hade planerat att göra det vid kontraktskrivningen.

NN har i ärendet enbart inkommit med en blankett med förtryckta uppgifter utan noteringar. Han har inte inkommit med någon annan dokumentation som visar på vilket sätt han skulle ha uppnått kundkännedom avseende uppdragsgivarna. NN har därmed inte visat att han har uppnått kundkännedom innan han ingick förmedlingsuppdraget med uppdragsgivarna. NN meddelas en varning för att han ingått en affärsförbindelse utan att uppnå kundkännedom.

Överlämnande av journal

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget har slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås ska även köparen få dokumentationen vid denna tidpunkt.

I ärendet har uppdragsgivarna fått del av journalen, efter det att anmälan inkommit till inspektionen och sex veckor efter att de sa upp uppdragsavtalet. Mot bakgrund av att uppdragsgivarna nu har fått del av journalen och att inte längre tid förflutit, finner Fastighetsmäklarinspektionen att det kan stanna vid en erinran i denna del.

2013-08-28:4

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd

NN meddelas en varning för att han har ingått en affärsförbindelse utan att uppnå kundkännedom.

I denna varning ingår en erinran för att han brustit i sin allmänna omsorgsplikt när han begärde ersättning utan att ha grund för det och att han har underlåtit att överlämna journalen till uppdragsgivarna när uppdraget upphörde.

2013-08-28:5

2013-08-25:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om redbarhet och lämplighet

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen (tidigare Fastighetsmäklarnämnden) har uppmärksammat att NN var restförd för skulder i allmänna mål om 48 962 kr och i enskilda mål om 170 493 kr. Inspektionen beslutade därför den 3 maj 2012 att granska NNs verksamhet.

Fastighetsmäklarinspektionen har även inhämtat en dom daterad den 7 juni 2011. Av domen framgår att tingsrätten dömt NN för bokföringsbrott. Påföljden bestämdes till villkorlig dom och 60 dagsböter. Gärningarna avsåg underlåtenhet att upprätta en årsredovisning för räkenskapsåret 2008/2009 samt en för sent upprättad årsredovisning för år 2007/2008. Årsredovisningarna var hänförliga till ett bolag i vilket NN varit styrelseledamot.

I syfte att granska NN:s verksamhet har Fastighetsmäklarinspektionen begärt in en förteckning över de förmedlingsuppdrag som hon avslutade under perioden den 1 augusti 2012 - 31 januari 2013.

Mäklaren

NN har yttranden i huvudsak anfört följande.

Hon har i stort sett varit sjukskriven på hel- eller deltid sedan år 2007. Hon hade därför under våren 2011 ekonomiska svårigheter vilket medförde skulder hos Kronofogden. Sedan februari månad 2012 betalar hon månatligen av på sina skulder. I juni 2013 gjorde hon en större avbetalning om 110 000 kr.

Under år 2008 t.o.m. 2010 var hon involverad i ett företag som styrelseordförande, men på grund av sin sjukskrivning hann hon aldrig bli delaktig i företaget. Företaget sattes i likvidation hösten 2010 eftersom revisorn inte slutförde sitt uppdrag. När det gäller hennes yrkesutövande som mäklare har det aldrig funnits några anmärkningar av ekonomisk karaktär.

Sjukskrivningen har medfört att hon inte haft några förmedlingsuppdrag under den aktuella perioden.

2013-08-28:5

Övrigt

Vid en kontroll hos Kronofogden den 1 februari 2013 var NN restförd för skulder om totalt 79 869 kr. Vid en förnyad kontroll via företaget A den 31 juli 2013 var det aktuella skuldsaldot hos Kronofogden 0 kr.

NN har varit registrerad fastighetsmäklare sedan den 23 februari 2006. Hon har inte tidigare meddelats någon disciplinpåföljd.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 29 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen för den mäklare som inte uppfyller det krav på redbarhet som uppställs i 6 §, eller som handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen. Om det kan anses tillräckligt, får myndigheten i stället för att återkalla registreringen meddela varning. Är förseelsen ringa får påföljd underlåtas.

Bestämmelsen om redbarhet i 6 § p 5 har överförts oförändrad från 1995 års lag. I förarbetena till den lagen (prop. 1994/95:14 s. 66) anges att redbarhetsrekvisitet i 6 § tar sikte på att en mäklares allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet ska motsvara de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den, i flera avseenden, ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart.

Vidare anges att det i kravet på redbarhet givetvis också ligger ett krav på redbarhet i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller amortering av skulder med ränta eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Det som kommit fram i ärendet gör att NNs redbarhet och lämplighet kan ifrågasättas. De restförda skulderna är emellertid reglerade. De gärningar som NN lagförts för ligger flera år tillbaka i tiden och rör annan verksamhet än fastighetsförmedling. Fastighetsmäklarinspektionen finner därför inte att det finns skäl att meddela NN någon påföljd.

2013-08-28:6

2013-08-26:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om redbarhet och lämplighet

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen återkallar fastighetsmäklaren NN:s registrering och beslutar att återkallelsen ska gälla omedelbart.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen (tidigare Fastighetsmäklarnämnden) har uppmärksammat att NN den 22 april 2010 var restförd för skulder i allmänna mål om 2 720 971 kr.

Vid förnyad kontroll hos Kronofogden den 22 november 2012 uppgick de restförda skulderna till 5 287 708 kr och den 1 mars 2013 till 5 304 212 kr.

NN har förelagts att yttra sig över uppgiften om de restförda skulderna.

Fastighetsmäklarinspektionen har i anledning av NN skuldsättning särskilt granskat tre förmedlingsuppdrag som han utfört under perioden den 1 december 2009 – 31 maj 2010.

Förvaltningsbesvär

De aktuella skulderna består av obetalda skatter och avgifter avseende ett fåmansbolag, i vilket NN har varit styrelseledamot. Vid en genomförd revision hos bolaget fann Skatteverket sammanfattningsvis att de tre företagsledarna systematiskt underlåtit att redovisa intäkter i bolaget. Revisionen omfattade beskattnings- och inkomståren 2001-2006. Enligt Skatteverket har NN, som en av de tre företagsledarna, använt sig av bolaget när han förmedlade objekt som fastighetsmäklare. Han disponerade ett eget konto i bolaget där oredovisade försäljningsprovisioner sattes in. Skatteverkets revision utmynnade i två omprövningsbeslut den 10 juni och 14 oktober 2008. De tre företagsledarna och bolaget påfördes skatter, avgifter och skattetillägg.

Efter ansökan från Skatteverket har förvaltningsrätten i dom den 19 juli 2011, förpliktat NN att solidariskt med bolaget, till staten utge för bolaget obetalda skatter och avgifter om sammanlagt 2 387 563 kr. NN har överklagat förvaltningsrättens dom och yrkat att Skatteverkets ansökan om företrädaransvar ska avslås. Kammarrätten har i dom den 20 december 2011 avslagit hans överklagande.. Domen vann laga kraft den 16 mars 2012.

Mäklarens yttrande

NN har i ett tidigt skede yttrat sig över skulderna. Han uppgav då att han skulle överklaga Skatteverkets beslut. Han har senare huvudsakligen uppgett följande.

2013-08-28:6

Det stämmer att han har restförda skulder hos Kronofogden. Samtliga skulder gäller skatter som tillagts i efterhand av Skatteverket. Det har tagit lång tid för Skatteverket att fastställa skatterna. De första skattebesluten togs 2008 och det sista 2011. I och med de senare fastställda beloppen har skatteskulden stigit. Han vidhåller att de påförda skatterna inklusive skattetillägg saknar verklighetsförankring och till stor del gäller händelser som han inte kunnat påverka. Skatterna, som har påförts konkursade bolag, avser affärer som han inte varit delaktig i som fastighetsmäklare. Trots att han anser att skatterna varit felaktiga har besluten nu vunnit laga kraft och han är tvungen att acceptera situationen. Han har i övrigt betalat alla sina skatter som uppkommit i samband med affärer han gjort. De nu aktuella skatteskulderna är eftertaxeringar och hör från ”samma tillfälle”.

Med tanke på beloppens storlek är det osannolikt att han skulle kunna betala skulderna innan de preskriberas. Genom preskription kommer skulderna vid det kommande årsskiftet att minska med 1,3 miljoner och året därpå med ytterligare 1,45 miljoner. Han tror sig kunna bli skuldfri i december 2016.

Han är ytterst seriös i sitt yrkesutövande, han har aldrig blivit anmäld till Fastighetsmäklarinspektionen och frånsatt den nu aktuella skatteskulden har han aldrig förekommit i Kronofogdens register. Han är mycket noggrann vad gäller ekonomiska angelägenheter, såväl sina egna som kunders.

Den särskilda granskningen

Fastighetsmäklarinspektionen har inte funnit några brister i de granskade dokumenten.

Övrigt

Enligt uppgift från Kronofogden den 21 augusti 2013 uppgår de restförda skulderna i allmänna mål till 5 335 690 kr. Inga betalningar har gjorts.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 29 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen för den mäklare som inte uppfyller det krav på redbarhet som uppställs i 6 §, eller som handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen. Om det kan anses tillräckligt, får myndigheten i stället för att återkalla registreringen meddela varning. Är förseelsen ringa får påföljd underlåtas.

Bestämmelsen om redbarhet i 6 § p 5 har överförts oförändrad från 1995 års lag. I förarbetena till den lagen (prop. 1994/95:14 s. 66) anges att redbarhetsrekvisitet i 6 § tar sikte på att en mäklares allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet ska motsvara de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den, i flera avseenden, ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart.

Vidare anges att det i kravet på redbarhet givetvis också ligger ett krav på redbarhet i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller

2013-08-28:6

amortering av skulder med ränta eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

NN uppmärksammades redan i juni 2010 på att hans skuldsättning kunde ge Fastighetsmäklarinspektionen anledning att ifrågasätta hans lämplighet som fastighetsmäklare. Hans skuld har därefter ökat från 2 720 971 kr till 5 335 690 kr. Med hänsyn till skuldbeloppets storlek och att beloppet inte har minskat kan NN inte anses uppfylla kravet på redbarhet i fastighetsmäklarlagens mening. Hans registrering ska därför återkallas. Det förhållandet att de restförda skulderna härör från omständigheter som ligger långt tillbaka i tiden medför inte någon annan bedömning.

2013-08-28:7

2013-08-28:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om pantbrev

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en pantbrevsinnehavare kritiserat NN för att hon, trots att hon ägt kännedom om att anmälaren hade tre pantbrev i sin besittning, begärt att dessa skulle dödas.

Mäklaren

NN har förelagts att uppge bland annat vilken information hon har haft om var pantbreven funnits och vid vilken tidpunkt hon fått den informationen.

Hon har i sitt yttrande anfört bland annat anfört följande.

Hon hade kontakt med en juristbyrå i mitten av juni 2012 som då meddelade att bouppteckningen var klar och att man hade ansökt om dödsbolagfart. I samband med detta informerades hon även om att man med hjälp av en ansökan om handräckning via Kronofogdemyndigheten skulle försöka lokalisera de fysiska pantbreven som skulle kunna finnas hos en kvinna i A:stad med samma namn som anmälaren. Efter att köpekontraktet hade undertecknats fick hon vetskap om att det var anmälaren som hade pantbreven. Hon kontaktade då anmälaren via brev och frågade om hon hade några fordringar mot dödsboet och om detta var anledningen till att hon inte lämnade ifrån sig pantbreven. Hon fick aldrig svar på brevet. Hon tolkade detta som att anmälaren faktiskt inte hade några pantbrev i sin ägo, utan att de verkligen var förkomna. Hon har inte haft någon vetskap om var pantbreven har funnits. Hon har visserligen fått information i ett tidigt stadium att det skulle kunna vara så att det fanns fysiska pantbrev hos en kvinna i A:stad. Men hon har aldrig fått det bekräftat, vare sig innan försäljningen eller nu efter. Den 13 september 2012 kontaktades hon av två dödsbodelägare och meddelade henne att de hade för avsikt att ansöka om dödning av de tre pantbrev som man ansåg var förkomna. Hon hade inget att erinra mot att säljarna ansökte om dödning av pantbreven eftersom hon hade tolkat anmälares tystnad som att hon inte hade några pantbrev och att de således verkligen var förkomna.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Det som har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2013-08-28:8

2013-08-28:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om underlåtenhet att besvara Fastighetsmäklarinspektionens förelägganden och brister i utförandet av flera förmedlingsuppdrag

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen återkallar fastighetsmäklare NN:s registrering och beslutar att återkallelsen ska gälla omedelbart.

Bakgrund

Anmälningarna

Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2013 mottagit tre anmälningar avseende brister i NN:s verksamhet som fastighetsmäklare. Samtliga tre anmälare har haft för avsikt att vara köpare av fastigheter som NN enligt uppgift haft i uppdrag att förmedla.

Anmälaren i ärende med dnr 1 har sammanfattningsvis anfört följande.

Hon betalade handpenning den 24 november 2011 och resterande del av köpeskillingen den 2 februari 2012 till mäklarföretagets bankkonto. Eftersom säljaren avled vid tidpunkten för överlåtelsen fick hon aldrig något köpekontrakt eller något köpebrev. NN skulle skicka handlingarna till Lantmäteriet men så har inte skett.

Två köpekontrakt som saknar underskrifter har fogats till anmälan.

Anmälaren i ärende med dnr 2 har sammanfattningsvis anfört följande.

Hon köpte en fastighet för två år sedan men har ännu inte fått lagfart. Mäklaren har tagit emot betalningen, men hon har inte fått dokument som visar att hon är ägare till fastigheten.

Till anmälan har fogats ett undertecknat köpekontrakt där parterna bland annat avtalat om tillträde till fastigheten den 25 maj 2011.

Anmälaren i ärende med dnr 3 har sammanfattningsvis anfört följande.

Han fick under sensommaren 2012 veta att en fastighet med stort renoveringsbehov var till salu. Mäklarföretaget A:s skylt satt på fastigheten, men det fanns inte någon annons. De kontaktade NN och lämnade ett bud som, enligt mäklaren, accepterades av företrädare för

2013-08-28:8

säljaren som var ett dödsbo. Under hösten och vintern sökte de mäklaren via e-post och telefon för att få besked om tillträdesdag m.m. De var oroliga för att byggnaden skulle skadas under vintern, men NN lovade att han skulle åka till huset runt årsskiftet för att kontrollera läget. Det har han emellertid inte gjort. De kontaktade överförmyndarnämnden som uppgav att NN lämnat in bristfällig dokumentation och att ärendet i nämnden därför avskrivits. Åtta månader senare har de själva genomfört överlåtelsen. Trots att NN inte längre är verksam genom mäklarföretaget A använder han denna logotyp i sin marknadsföring.

Mäklaren

NN har underlåtit att inkomma med yttrande trots att Fastighetsmäklarinspektionen skickat honom tre förelägganden (den 10 april, 24 april och den 19 juni 2013) och lika många påminnelser (två den 24 maj och en den 14 augusti 2013). Ingen av försändelserna som skickades med post har kommit i retur.

Fastighetsmäklarregistret

Fastighetsmäklarinspektionen har meddelat NN två varningar genom beslut den 26 augusti 2009 (dnr 4) och den 21 november 2012 (dnr 5). Förseelserna har bland annat omfattat förtroenderubbande verksamhet och underlåtenhet att upprätta obligatoriska handlingar i förmedlingsuppdrag (boendekostnadskalkyl respektive uppdragsavtal och objektsbeskrivning).

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 28 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) är en registrerad mäklare skyldig att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen.

Enligt 29 § första stycket 3 samma lag ska Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen för den mäklare som handlar i strid mot sina skyldigheter enligt denna lag. Bestämmelsen har överförs i huvudsak oförändrad från 1995 års lag. I förarbetena till den lagen (prop. 1994/95:14 s. 70 anges följande.

--- Den som inte följer en anmaning att lämna uppgifter eller som vägrar att låta Fastighetsmäklarnämnden ta del av handlingar i tillsynsärendet riskerar avregistrering. Eftersom utredningen i tillsynsärendet i ett sådant fall hindras, måste ett beslut helt eller delvis fattas på formella grunder.

En avregistrering kan naturligtvis i en del fall, beroende på tillsynsärendets art, framstå som en omotiverat sträng reaktion på exempelvis en mäklares ovilja att besvara tillsynsmyndighetens föreläggande. När en mäklare vägrar att samarbeta i ett tillsynsärende bör dock som regel en avregistrering ske. Den principen bör tillämpas enhetligt och oberoende av vad som i tillsynsärendet läggs mäklaren till last. En så pass sträng hållning skall ses mot bakgrund av att en fungerande tillsynsverksamhet i hög grad är beroende av att utredningen i tillsynsärenden kan bedrivas skyndsamt och att beslut inte onödigtvis fördröjs. Möjligheten till en kraftfull reaktion från tillsynsmyndighetens sida är avsedd att öka respekten för tillsynsmyndighetens arbete och dess förelägganden och därigenom bidra till en snabbare handläggning av tillsynsärendena. En avregistrering på formella grunder är naturligtvis inte något som drabbar den mäklare som lever upp till

2013-08-28:8

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

Enligt 21 § ska mäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen har överförts oförändrad från 1995 års lag.

NN har, trots upprepade påminnelser, underlåtit att besvara Fastighetsmäklarinspektionens förelägganden. Han har därmed på ett allvarligt sätt åsidosatt vad som åligger honom enligt fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed. Av uppgifterna från anmälarna, som inte bemötts av NN, framgår dessutom entydigt att kritiken mot honom i första hand gäller hans passivitet och underlåtelse att hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för respektive överlåtelse. NN har tidigare meddelats varning för liknande förseelser. Annan påföljd än avregistrering kan därför inte vara aktuell.

2013-08-28:9

2013-08-28:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); ifrågasatt handel med fastigheter

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Anmälaren

Fastighetsmäklarinspektionen har mottagit en anonym anmälan som är riktad mot fastighetsmäklaren NN och hans tre söner MM, PP och RR. Anmälan avser ifrågasatt fastighetshandel. Till anmälan har fogats utskrift från mäklarföretaget A:s webbplats där bland andra NN och MM presenteras som fastighetsmäklare.

Handlingar m.m.

Enligt fastighetsinformation inhämtad från företaget B såldes den aktuella fastigheten av kommunen C den 16 maj 2012. NN, MM, PP och RR förvärvade ¼-andel vardera och köpeskillingen uppgick till 662 700 kr. Fastigheten överläts till en bostadsrättsförening den 9 november 2012 för 1 350 000 kr. Fastighetsmäklarinspektionen noterade den 8 januari 2013 att marknadsföring av lägenheter i föreningen presenterades på mäklarföretaget A:s webbplats.

Enligt fastighetsmäklarregistret registrerades NN den 28 augusti 1997, PP den 2 augusti 2004 och MM den 12 juli 2012.

Mäklarna

NN och PP har inkommit med yttranden och handlingar. De har sammanfattningsvis anfört följande.

Syftet med det gemensamma förvärvet av fastigheten var att inom familjen exploatera och i framtiden långsiktigt förvalta en hyresfastighet. Tanken var att bilda ett gemensamt bolag. Under tiden de såg över möjligheten att bebygga fastigheten blev de kontaktade av företrädare för ett byggföretag och en överlåtelse genomfördes. Fastigheten har inte saluförts och ingen av delägarna har tagit något initiativ till försäljningen.

2013-08-28:9

Bostadsrätterna har marknadsförts av två fastighetsmäklare på uppdrag från bostadsrättsföreningen. Mäklarna är egna företagare som är verksamma i mäklarföretaget.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 13 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) får en fastighetsmäklare inte bedriva handel med fastigheter.

RR är inte registrerad fastighetsmäklare och står därför inte under Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn. MM registrerades den 12 juli 2012 , dvs. efter det aktuella förvärvet. Han kan därmed på den grunden inte anses ha bedrivit handel med fastigheter i fastighetsmäklarlagens mening.

NN och PP har gjort gällande att den aktuella fastigheten förvärvades för ett långsiktigt innehav. Utredningen i övrigt ger inte belägg för att förvärvet skett i rent vinstsyfte. Vad som kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida. Ärendet ska därför skrivas av från vidare handläggning.

2013-09-25:1

2013-09-25:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om kundkännedom enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN varning.

Bakgrund

I februari 2011 åtog sig NN ett uppdrag att förmedla en fastighet. I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har köparen av fastigheten bland annat gjort gällande att NN använde sig av ett lockpris vid marknadsföringen av fastigheten, att NN iscensatte en falsk budgivning och att NN lämnade oriktiga uppgifter om fastigheten.

Fastighetsmäklarinspektionen har bland annat förelagt NN att till inspektionen inge kopior av parternas identitetshandlingar.

Mäklaren

NN har tillbakavisat kritiken och beträffande kontrollen av parternas identitet anfört bland annat följande. Hon kontrollerade inte säljarnas identitet då dessa var kända för henne sedan tidigare. Åren 2008, 2009 och 2010 hade hon åtagit sig att förmedla uppdragsgivarnas bostäder. Hon hade även dessförinnan förmedlat två bostäder för den ena uppdragsgivaren. Hon kontrollerade köparens identitetshandling, som hon fotograferade med sin mobiltelefon. Datorn var trasig och inlämnad för reparation.

NN har till Fastighetsmäklarinspektionen inlämnat en handling daterad den 17 september 2009 avseende kontroll av uppdragsgivarnas identitet. Till handlingen har fogats en kopia av uppdragsgivarnas identitetshandlingar. Vidare har NN ingett en handling den 23 mars 2011 rörande kontroll av köparens identitet, men ingen kopia av köparens identitetshandling.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av NN:s agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävida fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Kundkännedom

Enligt 2 kap 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå

2013-09-25:1

kundkännedom vid etablering av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

Av 2 kap 3 § penningtvättslagen framgår att med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt, kontroll av den verkliga huvudmannens identitet samt inhämtande av information som affärsförbindelsens syfte och art.

Enligt 2 kap 13 § penningtvättslagen ska en fastighetsmäklare i minst fem år bevara handlingar och uppgifter som vidtagits för att uppnå kundkännedom. Vidare framgår av 17 § Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:5) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism bland annat att dokumentationen ska – oavsett om den sker elektroniskt eller i pappersform - bevaras på ett säkert sätt. Datumet för en vidtagen åtgärd ska anges.

Fastighetsmäklarinspektionen finner att NN har underlåtit att kontrollera uppdragsgivarnas identitet i samband med att hon i februari 2011 ingick en affärsförbindelse med dessa. Hon har härigenom inte fullgjort sin lagstadgade skyldighet att uppnå kundkännedom. Den omständigheten att hon tidigare haft uppdrag att förmedla uppdragsgivarnas bostäder och att hon år 2009 hade dokumenterat en kontroll av uppdragsgivarnas identitet medför ingen ändring av hennes skyldighet att kontrollera uppdragsgivarnas identitet vid etableringen av den nya affärsförbindelsen. Dessutom har NN underlåtit att bevara en kopia av köparens identitetshandling. Förseelserna motiverar Fastighetsmäklarinspektionen att meddela NN en varning.

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2013-09-25:2

2013-09-25:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppgifter i två objektsbeskrivningar

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN varning.

Bakgrund

Köparna av två bostadsrätter i samma bostadsrättsförening har i två anmälningar till Fastighetsmäklarinspektionen riktat kritik mot NN. Anmälaren i ärendet dnr 1 har köpt bostadsrätten till lägenhet nr 19 i föreningen medan anmälarna i ärendet dnr 2 har köpt bostadsrätten till lägenhet nr 20. Anmälningarna innehåller samma slags klagomål, nämligen att N.N. i bland annat objektsbeskrivningarna av varje bostadsrätt lämnat felaktig information om föreningens skulder.

Anmälningarna

Anmälarna i de båda ärendena har uppgivit att de köpt bostadsrätterna i juni respektive juli 2011 av företaget A och att NN var ansvarig mäklare i förmedlingarna.

Anmälaren i ärendet dnr 1 har uppgivit att det av ett försäljningsprospekt som hon fick av NN vid visningen, framgick att bostadsrättsföreningens skulder uppgick till 3 000 000 kr. Det står i köpekontraktet att skulderna uppgick till 3 300 000 kr.

Anmälarna i ärendet dnr 2 har uppgivit att det fanns information i prospektet som de fick med sig efter visningen om att bostadsrättsföreningen hade långfristiga skulder på 3 300 000 kr.

Anmälarna i båda ärendena har uppgivit att när föreningens årsredovisning för 2010 var klar framgick det att skulderna uppgick till cirka 10 000 000 kr.

Mäklaren

NN har genom yttranden i båda ärendena och hänvisningar till inlagor till Allmänna reklamationsnämnden och Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd uppgivit sammanfattningsvis följande.

Det bestrids att han handlat i strid med sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. I vart fall är förseelserna så ringa att påföljder kan underlåtas.

Han fick den felaktiga uppgiften från en frågelista som fyllts i av bostadsrättsföreningen. En av frågorna på listan var vilka långfristiga skulder som fanns. Det kan i efterhand konstateras att denna fråga hade lämnats obesvarad av föreningen. Föreningens svar ”3,3” såg dock ut att

2013-09-25:2

avse den frågan. Därför angavs det i objektsbeskrivningarna att föreningens långfristiga skulder uppgick till 3 300 000 kr. Det kan inte anses oäktsamt att missuppfatta föreningens svar på frågelistan. Det ska då särskilt noteras att uppgifter om föreningens skulder inte är en sådan uppgift som mäklare generellt har en skyldighet att kontrollera.

Anmälarna hade tillgång till den korrekta uppgiften om föreningens skuldsättning genom den årsredovisning som tillhandahölls vid visningarna. Han hade inte själv gått igenom årsredovisningen. Han saknade därför anledning att ifrågasätta uppgiften som han uppfattade att föreningen hade lämnat i frågelistan. Hänsyn ska även tas till att den nya årsredovisningen inte var färdigställd och att revisorn inte velat lämna någon information till honom. Slutligen ska det noteras att säljaren inte har invänt mot uppgifterna när denna tog del av objektsbeskrivningarna.

Övriga handlingar

Fastighetsmäklarinspektionen har tagit del av bland annat bostadsrättsföreningens årsredovisning för räkenskapsåret 2010, beskrivningar avseende de båda bostadsrätterna, prospektet avseende lägenhet nr 20, köpeavtalet med en bifogad beskrivning avseende lägenhet nr 19 och frågelistan från föreningen rörande båda förmedlingarna.

Av årsredovisningen 2010 framgår det att föreningens långfristiga skulder uppgick till cirka 10 000 000 kr.

I beskrivningen avseende lägenhet nr 19 står det att föreningens långfristiga skulder i maj 2011 var 3 000 000 kr. I beskrivningen som fogats till köpeavtalet för den lägenheten står det att föreningens långfristiga skulder i maj 2011 var 3 300 000 kr.

I prospektet och beskrivningen avseende lägenhet nr 20 står det att föreningens långfristiga skulder i maj 2011 var 3 300 000 kr.

På frågelistan har svaret ”Ja, 3,3” antecknats under frågan ”Finns lokaler i fastigheten? Om ja, hur många? Är samtliga uthyrda? Hur långa är dessa kontrakt?”. Alldeles under svaret ställs frågan ”Vad är långfristiga skulder samt kassa & bank per dags dato?”, som har lämnats obesvarad.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av NN:s agerande i samband med de två aktuella förmedlingsuppdragen är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalen har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

2013-09-25:2

Enligt 18 § samma lag ska fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för eget bruk, tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning över fastigheten. Beskrivningen ska innehålla vissa i lagen angivna uppgifter. Ofta anger mäklaren även uppgifter som inte är obligatoriska i beskrivningen. Har mäklaren valt att ta in uppgifter som inte är obligatoriska i beskrivningen får de inte vara vilseledande i förhållande till den information som har lämnats till mäklaren.

Det är utrett att bostadsrättsföreningens långfristiga skulder vid förmedlingarna uppgått till cirka 10 000 000, men att NN i beskrivningarna av de båda bostadsrätterna angivit att skulderna uppgick till 3 300 000 kr respektive 3 000 000 kr. NN har således upprättat objektsbeskrivningar med felaktiga uppgifter om föreningens skulder, som han sedan tillhandahållit bland annat köparna av de båda bostadsrätterna. Det har rört sig om betydelsefulla uppgifter om föreningens ekonomi och skillnaden har i båda fallen varit stor mellan det uppgivna och det verkliga förhållandet. Fastighetsmäklarinspektionen anser därför att NN har begått en förseelse av så allvarligt slag att någon annan påföljd än varning inte kan komma i fråga. Bedömningen förändras inte av att de felaktiga uppgifterna har berott på att han läst fel i en frågelista eller att säljaren inte invänt mot uppgifterna. Inte heller förändras bedömningen av att årsredovisningen med riktiga uppgifter tillhandahållits vid visningarna.

Påföljd

NN ska varnas för att han i objektsbeskrivningen av bostadsrätten till lägenhet nr 19 och objektsbeskrivningen av bostadsrätten till lägenhet nr 20 har angett felaktiga uppgifter om föreningens skulder. Var och en av dessa förseelser är så allvarlig att den skulle ha gett en varning även om den bedömdes separat.

2013-09-25:3

2013-09-25:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om hantverkares tillgång till lägenhet och kundkännedom

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN varning.

Bakgrund

Anmälan

Genom överlåtelseavtal den 19 januari 2012 förmedlade NN en bostadsrätt. Tillträdesdag bestämdes till den 10 februari 2012. I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har säljarna riktat kritik mot NN och i huvudsak gjort gällande att NN medverkat till att hantverkare använt lägenheten som bostad före avtalad tillträdesdag. I anmälan anförs bland annat följande.

NN frågade om säljarna kunde bevilja hantverkare tillträde till lägenheten före den avtalade tillträdesdagen för att möjliggöra en planering av renoveringsåtgärder. Säljarna medgav detta. Den 7 februari 2012 fick säljarna besked om att hantverkarna hade flyttat in i lägenheten. Samtidigt fick de veta att bostadsrättsföreningen inte hade tagit emot någon ansökan om medlemskap. Säljarna kontaktade NN, som inte lämnade någon godtagbar förklaring till att hantverkarna flyttat in i lägenheten. Den 8 februari 2012 mottog styrelsen en ansökan om medlemskap för köparen. Med anledning av att föreningens styrelse bland annat befarade att NN hade egna intressen i bostadsrätten ställde styrelsen vissa frågor till NN om vad som förevarit beträffande hantverkarna. I sitt svar uppgav NN bland annat att det inte var fråga om någon andrahandsuthyrning och att hantverkarna skulle börja först sedan köparen blivit medlem. Köparen beviljades inte medlemskap.

Övrigt

Fastighetsmäklarinspektionen har bland annat förelagt NN att till inspektionen ge in de handlingar som utvisar att NN uppnått kundkännedom enligt penningtvättslagstiftningen. I ärendet har NN endast ingett en kopia av köparens körkort utan några anteckningar om kontrollen av identitetshandlingen.

Mäklaren

Säljarna gav hantverkarna tillstånd till att släppa in dessa i lägenheten för att förbereda en renovering av bostaden. Säljarnas påstående om att hantverkarna använt lägenheten för bostadsändamål är korrekt. Han lämnade dock inte något tillstånd till att hantverkarna fick använda lägenheten som bostad och har inte heller på något sätt gett dem tillgång till lägenheten. Köparen uppgav för honom att hon lät hantverkarna bosätta sig i lägenheten eftersom hon trodde att detta var möjligt. Ansökan om medlemskap sändes till bostads-

2013-09-25:3

rättsföreningen något senare än vad som är brukligt. Detta beroende på ett internt missförstånd på mäklarkontoret. En kontakt hade tagits med styrelsens ordförande som uppgav att frågan om medlemskap inte utgjorde något hinder. Beslutet om att inte bevilja medlemskap i bostadsrättsföreningen berodde på styrelsens felaktiga uppfattning om att köparen inte skulle bosätta sig i lägenheten och för att han felaktigt antogs för att inte vara den verkliga huvudmannen i bostadsaffären.

Mäklarföretaget bytte it-leverantör och i samband med det gick handlingarna sannolikt förlorade. När mäklarföretaget anlidade den förra it-leverantören scannades vissa handlingar och bevarades elektroniskt. I samband med denna arkivering rensades även akterna på vissa dokument, däribland handlingar rörande identitetskontrollen. Han beklagar att handlingarna inte står att finna, men vill samtidigt påpeka att förlusten av de elektroniska handlingarna inte berott på omständigheter som var hänförliga till honom. Identitetskontrollen av köparen genomfördes i samband med att överlåtelseavtalet undertecknades.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Hantverkares tillgång till lägenheten

Utredningen i ärendet ger inte belägg för att NN skulle ha brustit i sin omsorgsplikt eller på annat sätt åsidosatt god fastighetsmäklarsed i samband med att hantverkarna fick tillgång till lägenheten.

Kundkännedom

Enligt 2 kap. 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etablering av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

Av 2 kap. 3 § penningtvättslagen framgår att med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt, kontroll av den verkliga huvudmannens identitet och inhämtande av information som affärsförbindelsens syfte och art.

Enligt 2 kap. 11 § penningtvättslagen följer att en verksamhetsutövare inte får etablera en affärsförbindelse eller utföra en enstaka transaktion om kundkännedom inte uppnås. Om affärsförbindelsen redan etablerats enligt 2 kap. 9 § samma lag ska den avslutas.

Enligt 2 kap. 13 § penningtvättslagen ska en fastighetsmäklare i minst fem år bevara handlingar och uppgifter som vidtagits för att uppnå kundkännedom. Vidare framgår bland annat av 17 § Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2013:5) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism att dokumentationen ska - oavsett om den sker elektroniskt eller i pappersform - bevaras på ett säkert sätt. Datumet för en vidtagen åtgärd ska framgå av dokumentationen.

2013-09-25:3

NN har inte inkommit med någon dokumentation som visar att han har fullgjort sin skyldighet att uppnå kundkännedom avseende uppdragsgivarna. Detta motiverar en varning. Beträffande köparen har NN enbart inkommit med en kopia av ett körkort utan några anteckningar om kontrollen av identitetshandlingen. Han har inte heller gett in någon annan dokumentation om vilka åtgärder han har vidtagit för att uppnå kundkännedom avseende köparen och vilket datum respektive åtgärd vidtogs. Fastighetsmäklarinspektionen finner att den bristfälliga dokumentationen ger grund för en erinran.

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd

NN ska varnas för avsaknaden av dokumentation om vidtagna åtgärder för att uppnå kundkännedom med säljarna. Denna påföljd inkluderar även den bristfälliga dokumentationen av vidtagna åtgärder för att uppnå kundkännedom avseende köparen. Bedömd för sig själv skulle det ha räckt med en erinran för denna förseelse.

2013-09-25:4

2013-09-25:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anteckningar i journal och om felaktiga uppgifter i en anbudsförteckning

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en erinran.

Utredning

Anmälan

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en köpare av en bostadsrätt riktat kritik mot NN:s agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag. Anmälaren gör huvudsakligen gällande att NN:

- har antecknat honom som budgivare i en anbudsförteckning trots att han inte lämnat något anbud på bostadsrätten och att han dessutom har noterats på två efterföljande bud,
- underlåtit att kontrollera hans möjligheter att finansiera förvärvet,
- inte skriftligen upplyst honom om det ansvar han haft för att undersöka objektet,
- inte har iakttagit sin rådgivnings- och upplysningsskyldighet gentemot honom och
- i övrigt åsidosatt sin omsorgsplikt.

Mäklaren

NN har i sitt yttrande uppgett huvudsakligen följande avseende den kritik som anmälaren har riktat mot henne.

Anmälaren var anmäld på visningen i sitt eget namn och han kom dit med sin son och sin fru. På visningen berättade anmälaren att det är en av de första lägenheterna som han tittat på. Han sa däremot inte att han inte var intresserad av lägenheten. Hon berättade för anmälaren och dennes familj om hur budgivningen går till. Dialogen fördes mest med hans fru och son då anmälaren själv inte sa så mycket.

När budgivningen startade skickade hon första budet via sms. Då ringde anmälares son upp och berättade att anmälaren var intresserad av lägenheten och att de ville vara med och lägga bud. Sonen framförde att budgivningen skulle gå via honom. Det är inte ovanligt att familjemedlemmar hjälper varandra, speciellt när någon av dem är äldre och inte har så lätt att skicka och ta emot sms. Hon frågade om finansieringen var ordnad och fick till svar att den var det.

2013-09-25:4

Anmälaren har påpekat att han står med i budgivningen två gånger i rad vilket har gjorts genom ett felklick på datorn. Anmälares son lade ett bud på 1 300 000 kronor. Sedan la en annan budgivare ett bud på 1 350 000 kronor, vilket hon råkade lägga in på anmälares i stället. Man kan se i budlistan att hon inom 53 sekunder la in samma bud på den rätta budgivaren.

Vid kontraktsskrivningen medverkade hon, säljaren, säljarens flickvän, anmälares och dennes fru. De gick först igenom objektsbeskrivningen, som alla fick ett exemplar av. Hon frågade om anmälares ville ha en skriftlig beräkning av boendekostnaderna, vilket han avböjde. Sedan fick alla parter var sitt exemplar av överlåtelseavtalet. Anmälares berättade att han inte hade några glasögon med sig. Hon läste varje paragraf högt och förklarade sedan innebörden av varje paragraf. Hon berättade tydligt vad det innebär att skriva under ett överlåtelseavtal och att man vid köp av en bostadsrätt har vissa rättigheter och skyldigheter. Hon förklarade även noga vad som händer om man häver avtalet. Vidare sa hon att när man skriver under avtalet är man bunden vid köpet. Innan parterna hade skrivit under avtalet frågade hon dem om de hade några frågor och om de hade förstått innebörden av överlåtelseavtalet samt om det var något de undrade över. Inga av parterna hade några frågor, varpå de skrev under överlåtelseavtalet.

Hon anser att det inte finns någon chans att anmälares inte kan ha förstått innebörden av att skriva under kontraktet.

I avtalet finns även en paragraf där köparen intygar att finansieringen är klar, vilket anmälares och dennes fru gjorde när hon läste igenom paragraferna i kontraktet. Det tog cirka en timme för genomgången av överlåtelseavtalet och det anser hon inte är relativt snabbt. Hon anser att parterna i lugn och ro har fått information om vad som står i avtalet och i objektsbeskrivningen.

I ytterligare ett yttrande har NN anfört huvudsakligen följande.

Som tidigare redogjorts för skrev anmälares under ett kontrakt och köpte den i ärendet aktuella bostadsrätten. Han vägrade sedan att betala handpenningen och inte heller vid tillträdesdagen inkom några pengar. Säljaren hävde därför köpet skriftligen till köparen så att de kunde påbörja en ny försäljning. Lägenheten såldes då till en ny köpare för ett lägre pris än vad anmälares köpte den för. Säljaren och anmälares har haft advokater inkopplade och henne veterligen har anmälares tvingats betala mellanskillnaden till säljaren. Journalen är nog en sammanblandning av bägge affärerna.

Handlingar

Fastighetsmäklarinspektionen har granskat uppdragsavtalet, objektsbeskrivningen, överlåtelseavtalen, de handlingar och uppgifter om åtgärder som har vidtagits för att uppnå kundkännedom, anbudsförteckningen och journalen.

Följande har konstaterats vid granskningen av journalen.

Det finns inga noteringar om att den första köparen varit i dröjsmål med betalningen av såväl

2013-09-25:4

handpenningen som den resterande delen av köpeskillingen. Inte heller har mäklaren gjort några noteringar om att säljaren har hävt köpet. I journalen saknas även anteckningar om överenskommelsen med säljaren om en omförsäljning av objektet.

Mäklaren

Förelagd att yttra sig över vad som konstaterats vid granskningen av journalen har NN anfört huvudsakligen följande.

Hon har inget bra svar på varför inte journalen har noteringar om att köparen varit i dröjsmål med betalningen och resterande del av köpeskillingen eller vad som överenskommits avseende en omförsäljning och säljarens hävning.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Journalen

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget har slutförts.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

Den journal som NN har gett in till Fastighetsmäklarinspektionen saknar uppgifter om att den första köparen varit i dröjsmål med betalningen av såväl handpenningen som den resterande delen av köpeskillingen. Inte heller har hon gjort några noteringar om att säljaren har hävt köpet eller att en överenskommelse träffats med säljaren om en omförsäljning av objektet. Hon har därigenom inte fullgjort sina skyldigheter enligt 20 § fastighetsmäklarlagen. Förseelserna motiverar en erinran.

Anbudsförteckningen

NN har uppgett att hon i anbudsförteckningen råkat lägga in ett bud om 1 350 000 kronor såsom avgivet av anmälarer, i stället för den budgivaren som lagt budet, och att hon inom 53 sekunder lade in budet på den rätta budgivaren. Detta vinner stöd i anbudsförteckningen. Däremot framgår det av anbudsförteckningen att hon inte tagit bort uppgiften om att anmälarer lagt ett bud om 1 350 000 kr. Förseelsen motiverar en erinran

Påföljd

Bristerna i journalföringen och anbudsförteckningen motiverar var för sig en erinran.

2013-09-25:4

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2013-09-25:5

2013-09-25:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om underlåtenhet att anteckna ett anbud i en anbudsförteckning, anteckning i journal och överlämnande av skriftlig upplysning om det ansvar köparen har för att undersöka fastigheten

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN erinran.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har två spekulanter på en fastighet riktat kritik mot NN:s hantering av ett förmedlingsuppdrag. Det är huvudsakligen NN:s sätt att hantera budgivningprocessen som har ifrågasatts. Anmälarna ska bland annat ha lämnat ett villkorat bud och bett om att få återkomma med besked om villkoret behövdes, vilket mäklaren inte informerat säljarna om.

Handlingar i ärendet

NN har på Fastighetsmäklarinspektionens begäran gett in journalen, anbudsförteckningen och den skriftliga information om det ansvar som köparen har för att undersöka fastigheten som överlämnats till köparen.

Fastighetsmäklarinspektionen har vid granskningen av handlingarna funnit följande.

Av såväl anmälan som mäklarens yttrande framgår att anmälarna har lämnat ett villkorat bud. I anbudsförteckningen finns emellertid ingen notering om villkoret. Vidare har det högsta budet angetts till 180 010 kronor i en budgivning där det näst högsta budet som lämnats varit 1 800 000 kronor.

I journalen finns en notering om att mäklaren informerat köparen skriftligen om dennes undersökningsplikt. Noteringen är daterad samma dag som köpekontraktet undertecknades.

Mäklaren

NN har i sitt yttrande tillbakavisat anmälarnas kritik. Beträffande det som har uppmärksamats av Fastighetsmäklarinspektionen i handlingarna i ärendet har NN anfört huvudsakligen följande.

Avseende avsaknaden av en notering om villkoret i anbudsförteckningen är det en olycklig miss av henne, vilket hon beklagar. Villkoret har givetvis framförts till säljaren och köparen, eftersom det är just det som gjorde att säljaren beslutade att sälja till en annan spekulant.

2013-09-25:5

De slutliga köparna höjde sitt bud ytterligare. Tyvärr saknas en nolla i anbudsförteckningen.

Vad gäller noteringen i journalen om undersökningsplikten har köparen fått informationen i visningsmaterialet den 5 juni 2012.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen ska mäklaren skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som denne har för att undersöka fastigheten och verka för att han eller hon före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning.

Enligt 20 § samma lag ska fastighetsmäklaren föra anteckningar över förmedlingsuppdraget, en s.k. journal. Mäklaren ska också upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet.

Journalen och anbudsförteckningen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås, ska även den som köpt eller sålt fastigheten få dokumentationen när uppdraget slutförts.

I propositionen 2010/11:15 s. 56 anges bland annat följande avseende den skriftliga upplysningen om köparens undersökningsplikt.

Skriftlighetskravet är avsett att underlätta för köparen att ta till sig upplysningen. Köparen ska få del av informationen i så god tid innan överlåtelseavtalet ingås att han eller hon har möjlighet att låta undersöka fastigheten.

Skriftlig information om undersökningsplikten

Av journalen som NN har gett in till Fastighetsmäklarinspektionen finns en notering om att hon skriftligen informerat köparen om dennes undersökningsplikt först samma dag som köpekontraktet undertecknades. Hon har emellertid i sitt yttrande anfört att hon överlämnat sådan information den 5 juni 2012. Med anledning av vad NN har anfört finner Fastighetsmäklarinspektionen att det inte är otvetydigt fastställt att hon inte i tid fullgjort sin skyldighet. NN ska därför i denna del inte meddelas någon påföljd.

Journalen

NN har inte gjort någon notering i journalen om att hon, den 5 juni 2012, skriftligen upplyst köparen om det ansvar som denne har för att undersöka fastigheten. Hon har således inte iakttagit sin skyldighet enligt 20 § fastighetsmäklarlagen. För detta ska hon meddelas en erinran.

Anbudsförteckningen

Det är utrett att NN har upprättat en anbudsförteckning som saknar uppgift om att ett bud varit villkorat. Något annat är inte visat än att underlåtenheten att notera villkoret för budet var ett rent förbiseende. Det är också utrett att NN av förbiseende angett ett mottaget bud felaktigt i anbudsförteckningen. Förseelserna renderar en erinran.

2013-09-25:5

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd

Bristerna i journalföringen och anbudsförteckningen motiverar var för sig en erinran.

2013-09-25:6

2013-09-25:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares agerande som ombud

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en köpare av en bostadsrätt riktat kritik mot NN. Kritiken går huvudsakligen ut på att mäklaren har betalat ut deponerade medel till säljaren i strid med depositionsavtalet, vilket medfört att lägenheten inte färdigställts.

Anmälan

Våren 2010 annonserades flera lägenheter ut som var under uppförande. Hon tittade på en lägenhet som visades av NN. Priset var 90 476 kronor per kvadratmeter.

Handpenningen betalades den 17 april 2010 och inflyttningsdatum bestämdes till den 1 oktober samma år. Detta datum kom dock att flyttas fram och hon blev tvungen att hyra en andrahandslägenhet under tiden som lägenheten färdigställdes.

Vid inflyttningen fanns mycket arbete kvar och hennes bankman uppmanade henne att inte betala hela återstoden av köpeskillingen. I samråd med mäklaren undertecknades ett depositionsavtal med innebörden att tio procent av köpeskillingen skulle innestå på mäklarens konto tills arbetet i lägenheten var slutfört.

Mäklaren betalade senare ut alla pengar utan att kontrollera om lägenheten var klar och utan att informera henne. Mycket arbete återstod när pengarna betalades ut.

Varken säljare eller mäklare har stöttat henne under byggandet och färdigställandet av lägenheten, som fortfarande inte är klar. Mycket arbete i lägenheten är av sådan undermålig kvalité att en fristående besiktning som har gjorts av en besiktningsman har beräknat kostnaden för färdigställande och justering av fel till 250 000 kronor samt ytterligare för ombyggnaden av dusch och badrum.

Handlingar i ärendet

Fastighetsmäklarinspektionen har vid granskningen av handlingarna i ärendet uppmärksammat att NN, med stöd av en skriftlig fullmakt, har undertecknat ett depositionsavtal och ett tillägg till köpekontraktet för säljarens räkning.

2013-09-25:6

Mäklaren

NN har i sitt yttrande tillbakavisat anmälarens kritik. Vad avser det förhållandet att NN undertecknat depositionsavtalet och ett tillägg till köpekontraktet för säljarens räkning har hon anfört följande.

Den 15 oktober 2010 sammanträffade hon med anmälarer. Säljaren var inte personligen närvarande men han hade utrustat henne med fullmakt och säljarens företrädare NN fanns tillgänglig på sin mobiltelefon. Hon hade också inför mötet informerats om vad parterna kommit överens om dagen före.

Då de träffades inledde anmälarer med att förklara att hon hade pratat med sin bank om förseningen och att banken hade rekommenderat henne att hålla inne hela återstoden av köpeskillingen i avvaktan på färdigställande. Hon var nu också förargad över att köpeskillingen hade ökat i förhållande till det pris som angetts i kontraktet.

Anmälarens besked upprörde NN, som uppfattade att anmälarer försökte lura honom. NN ansåg att de, dagen innan, hade kommit överens om hur de skulle hantera förseningen och betonade att det var anmälarens eget fel att förseningen uppkommit. NN framhöll att säljaren inte skulle behöva bära ansvaret för att anmälarer hade beställt speciell badrumsinredning från Italien och annat med långa leveranstider. Han förklarade att säljaren för sin del kunde frångå avtalet och erbjöd anmälarer att lämna tillbaka lägenheten, vilket hon inte ville. Efter en del diskussioner erbjöd slutligen NN anmälarer att om hon betalade hela köpeskillingen omedelbart så kunde 1 000 000 kronor inestå på mäklarens konto till dess lägenheten hade färdigställts. Detta arrangemang skulle säkerställa att säljaren verkligen fick pengarna genast lägenheten färdigställts och ”slapp tjafs”. Detta accepterade anmälarer.

Det var då depositionsavtalet gjordes upp aldrig tal om annat än att de deponerade pengarna skulle utbetalas omedelbart då lägenheten färdigställts. Med färdigställande avsågs färdigställande enligt kontraktet, det vill säga enligt rumsbeskrivningen. Det var aldrig tal om att anmälarer skulle godkänna lägenheten för att utbetalningen skulle ske. Säljaren menade att anmälarer var skyldig att betala hela köpeskillingen direkt den 15 oktober 2010 och medgav depositionsförfarandet som en ren eftergift. Hon fick intrycket att NN tappat förtroendet för anmälarer och inte var beredd att låta betalningen vara beroende av anmälarens godkännande.

Det skriftliga depositionsavtalet upprättades i all hast och blev kanske väl kortfattat. Det förändrar dock inte avtalets innehåll.

Den 16 januari 2011 kontaktade anmälarer henne och begärde att få de deponerade medlen återbetalda till sig. Hon trodde då att anledningen till anmälarens begäran var att hon visste att lägenheten nu var klar och att depositionen därför när som helst kunde betalas ut till säljaren. Anmälarer var självfallet medveten om att detta kunde ske utan sin medverkan. Hon uppfattade det alltså som att anmälarer försökte lura henne att frångå depositionsavtalet, varför hon hänvisade anmälarer till NN.

Den 22 mars 2011 kontaktades hon av NN, som meddelade att anmälarens lägenhet hade

2013-09-25:6

godkänts vid slutbesiktningen och uppmanade henne att utbetala de deponerade medlen. Av ett bilagt ”Utlåtande över slutbesiktning” framgick att bland annat anmälarens lägenhet var färdigställd. Eftersom villkoren i depositionsavtalet då var uppfyllt var det hennes skyldighet att betala ut de deponerade medlen, vilket hon gjorde.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av NN:s agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 15 § fastighetsmäklarlagen får en mäklare inte företräda köpare eller säljare som ombud.

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

Av utredningen i ärendet framgår att NN har haft i uppdrag att företräda säljaren av det aktuella objektet och att hon undertecknat två avtal för säljarens räkning. Ett sådant agerande står i direkt strid mot en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen och är varningsgrundande.

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2013-09-25:7

2013-09-25:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklares uppdrag att medverka vid omförsäljning, hantering av deponerade medel, depositionsavtal och kundkännedom m.m.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen har mottagit en anmälan mot NN från en person som varit en av flera delägare till en fastighet. Anmälaren har kritiserat NN bland annat för brister i samband med mäklarens medverkan vid överlåtelse av objektet, hantering av deponerade medel och underlåtelse att upprätta vissa handlingar samt bristande information inför en kontraktskrivning.

Anmälaren

Anmälaren har riktat omfattande kritik mot NN I huvudsak har anmälaren anfört följande.

Den 17 juni 2009 förvärvade han tillsammans med andra en del av en fastighet. Säljare var ett byggföretag. Avstyckningen bestod av en prästgård och två s.k. byggrätter som enligt uppgift från säljaren var avstyckningsbara. Ett år senare såldes objektet till bolaget A. NN medverkade på uppdrag av bolaget vid kontraktskrivningen. Fullgörandet av avtalet var beroende av vissa villkor. En företrädare för bolaget avled och efter en tid stod det klart att bolaget inte skulle kunna fullfölja sitt köp p.g.a. dålig ekonomi.

Enligt köpekontraktet skulle bolaget A betala handpenning om 500 000 kr till mäklarens klientmedelskonto. Mäklaren har meddelat att handpenningen återbetalats till bolaget A. Något samtycke från säljarna har inte inhämtats för detta. NN har lämnat olika uppgifter om hanteringen av handpenningen.

Säljarna var medvetna om att bolaget A hade ”mycket begränsad ekonomisk kapacitet”. De accepterade därför en ”uppgörelse” om att NN och bolaget A skulle hitta en ny köpare. Uppgåelsen som var muntlig innebar att ”vi/de skulle sälja fastigheten i all väsentlighet till samma villkor som vi hade sålt fastigheten till bolaget A”. Säljarna accepterade därmed ett lägsta pris om 8,5 miljoner kr och att alla överstigande intäkter skulle delas med bolaget A och NN.

Avtalen med de nya köparna skulle avspegla det avtal som säljarna hade i den första överlåtelsen. Den 2 maj 2011 fick anmälaren via e-post ett förslag på köpeavtal som han inte hade några invändningar mot. Han fick senare samma dag ett nytt avtal med kommentaren ”Hej! Lite förtydliganden men detta har köparen nu skrivit på. Villkoren i § 7 om att *Säljaren garanterar, att --- erlagts, därest sådan ersättningsskyldighet inträtt, såvida parterna ej avtalat annat i detta kontrakt* hade ändrats till *Säljaren garanterar, att --- erlagts för den nya tomten*. Han är inte säker på att han skulle ha förstått skillnaden även om han läst avtalen i

2013-09-25:7

detalj vid undertecknandet. Bolaget B har åberopat avtalet för att kräva en reducerad köpeskillning. Skillnaden visade sig vara värd 1 miljon kr. Han klandrar NN för att ha infört ändringen på eget bevåg och utan att informera om betydelsen av detta. Förändringen upptäckte han först vintern/våren 2012.

Prästgården såldes i maj 2011 för 5 miljoner kr till privatpersoner och ”byggrätterna” såldes vid samma tid till bolaget B för 4,3 miljoner kr. Efter en besiktning begärde köparna av prästgården nedsättning av köpeskillningen med 200 000 kr.

Avstyckningskostnaden uppgick till 57 000 kr och kostnaderna för anslutning av fjärrvärme och VA till 1 miljon kr. Tvist uppkom om hur överlåtelsen skulle slutligt regleras med köparen av ”byggrätterna”.

Under vintern 2012 anlätades en advokat i syfte att nå en förlikning med bolaget B. Advokaten inriktade sig på vem som var ägare av fastigheten och uppmärksammade att det inte upprättats något återgångsavtal med den första köparen, bolaget A. Det avtalet upprättades först i februari 2012.

Den 15 maj 2012 nåddes en förlikning med köparen av avstyckningen, bolaget B. Den innebar i praktiken att erhållen köpeskillning blev 3 440 000 kr mot den ursprungligt avtalade som var 4 300 000 kr. Den indirekta kostnaden blev 500 000 kr.

NN:s agerande har lett till att säljarna och bolaget B i praktiken fått dela på en kostnad som var överraskande för båda parter. Mäklaren har stor skuld till att köpeskillningen reducerades. Säljarna har inte fått något gehör för sina krav på ersättning från mäklaren eller bolaget A. Efter den 15 maj 2012 har anmälaren kommit med förslag på hur tvisten skulle lösas, men utan framgång. NN har inte svarat på mejl eller telefon och möten har ställts in.

NN har förnekat att han varit part. Mäklaren har dock erkänt sig ha en ”andel” av bolaget A:s överskott. Efter förlikningen med köparen av avstyckningen har anmälaren sökt en lösning på hur 200 000 kr skulle fördelas. Den 1 oktober 2012 fick han följande besked från NN; ”Som jag sagt tidigare och vi kom överens om så har jag inte betalat ut hela beloppet, utan hälften”. Något underlag från mäklaren har inte överlämnats.

Bolaget B har beviljats bygglov för att bygga 16 lägenheter. NN har fått i uppdrag att förmedla dessa. Mäklaren har haft skäl att vara partisk och hade dessutom tidigare en relation med bolaget A.

Anmälaren har sammanfattat sin kritik mot NN i sex punkter.

- att handpenningen i samband med överlåtelsen till bolaget A återbetalades till köparen utan säljarnas/anmälares vetskap,
- att någon handpenning inte betalades in av bolaget B i samband med överlåtelsen av avstyckningen och att säljarna inte uppmärksammades på detta,
- att NN inte lämnade information om de förändringar som införts i köpeavtalet avseende avstyckningen,
- att NN visat stor ovilja att diskutera tvisten om hur ett eventuellt överskott skulle beräknas och fördelas mellan säljarna, bolaget A och mäklaren själv,
- att avtalet om återgång upprättades först i februari 2012 trots att ”återgången gjordes muntligen redan vintern 2011” samt

2013-09-25:7

- att 100 000 kr utbetalades från klientmedelskontot till bolaget A i december 2011 utan att säljarna hade lämnat något godkännande till detta. Det pågick en tvist mellan parterna och mäklaren själv hade ”en andel av dessa pengar”. Först i oktober 2012 fick säljarna kännedom om att pengarna utbetalats.

Mäklaren

NN har inkommit med yttranden i ärendet. Han har, i de frågor som nu är aktuella, sammanfattningsvis besvarat Fastighetsmäklarinspektionens förelägganden på följande sätt.

Uppdraget

Fastigheten ägdes av tio fysiska personer och ett fastighetsbolag (säljarparterna) med andelar som varierade mellan 1/8 till 1/200. Samtliga var kommersiella aktörer. Han engagerades av bolaget A för ett så kallat skrivuppdrag. Ett köpekontrakt avseende ett arealförvärv tecknades mellan säljarparterna och bolaget A i juli 2010. Köpet har återgått på grund av att ett villkor i kontraktet inte blivit uppfyllt. Det var primärt köparen som skulle anvisa en ny köpare till säljarparterna. Han skulle ta viss del i arbetet och hade i varje fall ett ”konkludent uppdrag” från säljarparterna att bistå bolaget A med detta. Säljarparterna har genomfört två överlåtelser i maj 2011, dels den så kallade prästgården och dels den obebyggda delen. Båda avser arealförvärv.

Återgången

Den gemensamma partsavsikten var att köpet skulle hållas svävande till tillträdesdagen den 21 februari 2011. När det vid den tidpunkten kunde konstateras att villkoret inte var uppfyllt återgick köpet. Villkoret var formulerat så att det var automatiskt verkande, det vill säga det krävdes inte någon aktivitet i form av en begäran om återgång. Villkoret var inte uppfyllt per tillträdesdagen därmed var avtalet en nullitet. Säljarparterna var fullt medvetna om att köpet hade återgått.

Handpenningen har inte redovisats till säljarparterna eftersom köpet var villkorat fram till tillträdesdagen. När det visade sig att köpet inte blev giltigt – vilket parterna var överens om – återbetalades handpenningen till bolaget A den 23 februari 2011.

Det kan finnas ett värde i att dokumentera även nulliteter. Återgången dokumenterades sedan säljarparterna framställt önskemål om detta.

Säljarparterna var lagfarna ägare och hade rätt att förfoga över fastigheten. Han kontrollerade förfoganderätten i fastighetsregistret.

Genomgång av kontrakt

Frågan om säljarparternas garanti för anslutningsavgifter diskuterades grundligt innan köpekontrakt tecknades med bolaget B avseende avstyckningen. Ett kontraktsförslag sändes över till parterna i god tid innan det var dags att underteckna kontraktet.

Handpenning avseende avstyckningen

Bolaget B, som var köpare av avstyckningen, betalade inte den avtalade handpenningen. Det stämmer att han inte uppmärksammade detta omgående. Säljarparterna informerades dock i god tid före tillträdet om att någon handpenning inte hade betalats. Vid tillträdet betalades hela köpeskillingen.

2013-09-25:7

Redovisning av handpenning

Handpenningen avseende prästgården uppgick till 500 000 kr. Den redovisades genom att 300 000 kr utbetalades till säljarparterna och 200 000 kr till bolaget A som ersättning för förmedlingsarbetet. Likvidavräkningen undertecknades av säljarparterna. Sedermera instruerade bolaget A honom att utbetala ytterligare 100 000 kr till säljarparterna. Han uppfattade att syftet var att undvika en tvist. Beträffande de resterande 100 000 kr uppkom oenighet mellan bolaget A och dödsboet efter bolagets tidigare ägare. Han behöll beloppet på uppdrag av bolaget A och dödsboet.

Han har inte lånat ut pengar eller företrätt bolaget A och har enbart agerat som budbärare mellan parterna. Han har inte haft ekonomiska intressen med bolaget A på något annat sätt än att han hoppades komma i fråga för att förmedla de fastigheter som avstyckades från stamfastigheten.

Ersättning för uppdragen

Han har erhållit ersättning från bolaget A för skrivuppdraget och han har fått provision från bolaget B avseende förmedlingen av styckningslotten.

Kundkännedom

Id-kontrollen har inte skötts enligt regelverket.

Handlingar

Från inskickade handlingar har noterats följande.

Anmälaren

Anmälaren har bland annat gett in en kopia av köpekontraktet mellan säljarparterna och bolaget A. I kontraktet, som undertecknades den 23 juli 2010 med avtalat tillträde senast den 21 februari 2011, finns bland annat följande villkor;

§ 14 Övriga villkor och beställelser

Detta avtal villkoras av att byggrätt på hela fastigheterna, enligt deltaljplanens beslut och bestämmelser, erhålles. Likväl villkoras avtalet att bygglov erhålls enligt ovan. --- Om avtalet går åter har ingen av parterna någon rätt att ställa skadeståndsanspråk på motparten. Detta avtal ersätter då två tidigare köpekontrakt om avstyckning och byggrättsavtal.

Anmälaren har också kommit in med en kopia av ett depositionsavtal avseende samma överlåtelse. Avtalet, som innehåller en hänvisning till det aktuella svärvillkoret i köpekontraktet, har undertecknats den 23 juli 2010 av företrädare för säljaren och köparen samt av NN.

Mäklaren

NN har på Fastighetsmäklarinspektionens begäran gett in vissa handlingar som upprättades i samband med överlåtelseerna.

I köpekontraktet mellan säljarparterna och bolaget B avseende avstyckningen, som undertecknades den 2 maj 2011 med avtalat tillträde senast den 31 oktober 2011, finns följande överenskommelse om handpenning.

§ 1 Köpeskillningens erläggande

Betalar handpenning 2011-06-02 till [mäklarföretagets] klientmedelkonto --- 200 000 kr

2013-09-25:7

I köpekontrakt mellan säljarparterna och tre privatpersoner avseende prästgården, som undertecknades den 8 maj 2011 med avtalat tillträde senast den 31 oktober 2011, finns följande överenskommelse om handpenning.

§ 1 Köpeskillingsens erläggande

Betalar handpenning 2011-05-20 till [mäklarföretagets] klientmedelkonto--- 500 000 kr

Likvidavräkningar avseende överlåtelseerna av prästgården och avstyckningen har undertecknats av parterna den 7 december 2011 respektive den 15 maj 2012. I den första avräkningen anges bland annat följande;

Köpeskillning enligt kontraktet 2011-05-08	5 000 000 kr
Erlagd handpenning	500 000 kr
Handpenning enligt kvittens erlagd till säljaren 2011-12-07	- 300 000 kr
Handpenning utbetalat till mäklare/[bolaget A] 2011-12-07	- 200 000 kr
Övrigt	
Nedsättning av köpeskillning efter besiktning och tilläggsavtal	- 200 000 kr
Att erhålla kontant av köparen på tillträdesdagen	4 300 000 kr

Från NN har det inkommit ett utdrag från Bolagsverket avseende bolaget A och bolaget B samt kopior av körkortshandlingar avseende två av delägarna som var säljarparter, tre privatpersoner som var köpare av prästgården samt en företrädare för bolaget A.

NN har beträffande begärda handlingar förklarat att han inte upprättat något skriftligt depositionsavtal mellan honom, bolaget A och dödsboet. Det skriftliga depositionsavtalet avseende överlåtelsen till bolaget B har inte kunnat hittas.

Anmälaren

Anmälaren har gett in kompletteringar i ärendet. Från ett meddelande som sänts via e-post den 28 november 2012 med NN som avsändare noteras följande;

--- Jag har inte gjort något fel i något hänseende, och er ändring av er inte vilja att fullfölja avtalet med [bolaget A] antagligen pga ändrade förhållande mot [bolaget B] och försäljningen av tomten har jag ingen del i. Den kan i värsta fall vara så att fordringsägaren efter [bolaget A] väljer att kräva er på de 100 000 kr de har rätt till enligt överenskommelsen mellan er och [bolaget A].

Så kanske borde ni vara nöjda med att ha prutat 50 % på [bolaget As] ersättning, istället för att ni hävdar att nedsättning av ersättningen ska ske, det är lite olika bud på det! Då jag försökt hålla båda parter tillgodo och endast utbetalat hälften till er var så anser jag att jag verkat för er båda i min förrättning såsom hjälpreda till [bolaget A].

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av NN:s agerande i samband med de aktuella skrivuppgifterna är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom avtalen har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Återgång av det första köpekontraktet

Anmälaren har kritiserat NN för dennes agerande i samband med återgången av det köpekontrakt som tecknades mellan säljarparterna och bolaget A samt för att återgången inte dokumenterades. Vidare har anmälaren kritiserat NN för att denne återbetalat handpenningen till köparen utan samtycke från säljarparterna.

2013-09-25:7

NN har invänt att villkoret var automatiskt verkande, att det inte krävdes någon begäran om återgång från en part och att handpenningen har återbetalats till köparen i enlighet med avtalet och parternas överenskommelse.

Av köpekontraktet framgår att köpet villkorats av att byggrätter och bygglov beviljats. NN:s uppdrag beträffande handpenningen har dokumenterats i ett depositionsavtal.

Fastighetsmäklarinspektionens utgångspunkt är att om en fastighetsmäklare beslutar att utbetala handpenningen till den som han anser vara rätt mottagare bör detta inte ske utan att motparten informeras.

Vid bedömningen av en mäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jfr RÅ 1996 ref. 83). I ärendet står ord mot ord om vad som föregått återbetalningen. Utredningen i övrigt ger inte belägg för att NN skulle ha åsidosatt sina skyldigheter då han redovisade handpenningen till köparen eller att han på något annat sätt i samband med återgången agerat i strid med vad som avtalats mellan parterna.

Information i samband med kontraktskrivning

Anmälaren har gjort gällande att NN infört ändringar i köpekontraktet på eget bevåg och utan att informera säljarparterna om detta. NN har invänt att säljarparternas garanti diskuterades före kontraktskrivningen och att förslaget sänts till parterna i god tid innan avtalet undertecknades.

I ärendet står ord mot ord om förhållandena kring kontraktskrivningen i samband med den aktuella överlåtelsen. Fastighetsmäklarinspektionen anser därför att det inte finns grund för att besluta någon påföljd i denna del.

Utebliven inbetalning av handpenning

NN har vitsordat att han inte omgående uppmärksammade att köparen av avstyckningen inte betalade handpenningen. Han har gjort gällande att han i god tid före tillträdet ska ha uppmärksammat säljarparterna på detta.

En fastighetsmäklare har inte något självständigt ansvar för att köparen erlägger handpenningen. Det åligger dock en mäklare som åtagit sig att förvalta pengarna på sitt klientmedelskonto att kontrollera om någon betalning inlutit senast den sista betalningsdagen och vid utebliven betalning snarast meddela säljaren. Motsvarande ansvar bör åligga en mäklare i ett så kallat skrivuppdrag.

Enligt köpekontraktet skulle handpenningen betalas in en månad efter kontraktskrivningen, dvs. i juni 2011. Av NN:s egna uppgifter framgår att han först inför tillträdet, som enligt avtalet skulle genomföras senast i oktober, uppmärksammat säljarparterna på den uteblivna betalningen. Genom att inte kontrollera betalningen av handpenningen i rätt tid och snarast meddela säljarna har NN brutit mot god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklarinspektionen bedömer att denna underlåtenhet motiverar en varning.

2013-09-25:7

Redovisning av handpenning

Fastighetsmäklarinspektionen prövar inte tvister och avgör inte heller frågor som rör mäklarens rätt till ersättning. Däremot kan inspektionen pröva om mäklaren handlat på ett sätt som är förenligt med god fastighetsmäklarsed.

Anmälaren har kritiserat NN för att 100 000 kr utbetalats från mäklarens klientmedelskonto till bolaget A i december 2011, utan att säljarparterna fick kännedom eller hade lämnat något godkännande till detta. NN har tillbakavisat kritiken. Han har gjort gällande att han först redovisat inbetalade medel i enlighet med parternas överenskommelse och därefter utbetalat ytterligare 100 000 kr till säljarparterna efter instruktioner från bolaget A.

Enligt säljarens likvidavräkning avseende överlåtelsen av prästgården daterad den 7 december 2011 har 200 000 kr av handpenningen utbetalats samma dag till mäklaren och bolaget A.

Fastighetsmäklarinspektionen finner att utredningen i ärendet inte ger belägg för att NN skulle ha åsidosatt sina skyldigheter i samband med redovisningen i denna del.

Depositionsavtal

När en fastighetsmäklare tar emot medel för förvaltning på klientmedelskontot blir han redovisningsskyldig för dessa. Mäklaren ska därför se till att det finns en klar och tydlig överenskommelse om hur och när deponerade medel ska utbetalas. En fastighetsmäklare är enligt 7 § fastighetsmäklarlagen skyldig att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska akter m.m. som hör till verksamheten. Det innebär att mäklaren har en skyldighet att ge in alla de handlingar som kan vara av betydelse i samband med tillsynen.

NN. har medgivit att han inte har tillgång till det depositionsavtal som ska ha upprättats i samband med överlåtelsen från säljarparterna till bolaget B. Genom att inte säkerställa att denna typ av dokument arkiverats eller bevarats på ett tillfredsställande sätt har NN åsidosatt sina skyldigheter enligt god fastighetsmäklarsed. NN har även vitsordat han inte upprättat något skriftligt depositionsavtal för det uppdrag han hade av bolaget A och företrädare för dödsboet i samband med den slutliga utbetalningen av handpenningen beträffande prästgården. Enligt Fastighetsmäklarinspektionen borde NN ha verkat för att ett skriftligt avtal upprättades i detta avseende. Båda förseelserna ger grund för varning.

Kundkännedom

Enligt 2 kap. 2, 3, 6, 9 och 11 §§ lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse. Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt. Kontrollen av kunden ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras. För så kallade distanskunder gäller krav på skärpta åtgärder för att uppnå kundkännedom.

NN har medgivit att identitetskontrollen inte har skötts enligt regelverket. Han har till sitt yttrande fogat kopior av körkort avseende två av totalt elva uppdragsgivare, tre privatpersoner som var köpare av prästgården och en företrädare för bolaget A samt registerutdrag avseende bolaget A och B. Handlingar och noteringar om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom saknas helt avseende flertalet delägare och företrädare för bolagen. Dessutom saknar inskickade handlingar datum och andra noteringar om den kontroll som ska ha utförts.

2013-09-25:7

NN har, genom att medverka vid tre kontraktskrivningar utan att först uppnå kundkännedom beträffande samtliga delägare och respektive köpare, åsidosatt sina skyldigheter enligt penningtvättslagstiftningen. Fastighetsmäklarinspektionen gör bedömningen att han ska meddelas en varning för dessa brister.

Övrigt

Det som har kommit fram i övrigt ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd

NN meddelas varning för brister i samband med ett åtagande att hålla handpenning deponerad på klientmedelskontot, för sin underlåtelse att verka för ett depositionsavtal och för att inte ha bevarat ett sådant avtal som upprättats i verksamheten samt för att ha åsidosatt sina skyldigheter enligt penningtvättslagstiftningen.

2013-09-25:8

2013-09-25:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om ansvarig mäklare och åtgärder för att uppnå kundkännedom enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN varning.

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet beträffande fastighetsmäklaren MM.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik riktats mot NN och MM för deras agerande i samband med förmedlingen av en bostadsrättslägenhet.

Anmälan

Anmälaren, som var köpare av bostadsrätten, har bland annat anfört följande.

Det har varit svårt att veta vem av de angivna mäklarna som varit att betrakta som ansvarig för uppdraget. I handlingarna anges att NN var ansvarig mäklare. Det var hon som hade hand om visningen. Före kontraktsskrivningen framförde han en önskan om att få ändra ägareförhållandena mellan kontraktet och tillträdet på ett sådant sätt att både han och hans sambo skulle anges som hälftenägare till lägenheten. Det skulle enligt NN inte vara något problem. I slutet på augusti kontaktade han NN med sin önskan om ändring av ägarförhållandena. Hon bad att få återkomma eftersom hon inte visste vad hon skulle göra. Efter två meddelanden till NN per telefon ringde en person från mäklarbyrån för NN:s räkning. Han fick då veta att ingen vid mäklarbyrån ville vara behjälplig med att skriva ett tillägg på det sätt han önskade eftersom det inte gick "rent juridiskt". Det ställde till extraarbete för honom, som fått sälja hälften av lägenheten till sin sambo i efterhand. Detta har även medfört kostnader för honom i form av skrivningsarvode och extra överlåtelseavgift till föreningen. Han har inte någon gång i samband med köpet behövt visa sin legitimation.

Mäklaren NN

Den 15 juli 2012 visade hon lägenheten för anmälaren och hans sambo. På eftermiddagen gav anmälaren ett bud på lägenheten och meddelade att budet endast gällde under dagen. Säljaren valde att godta budet och kontraktsskrivning ägde rum på kvällen samma dag. Anmälaren uppgav i samband härmed att det endast var han som skulle anges som köpare, men att det eventuellt senare kunde bli aktuellt att även hans sambo skulle anges som hälftendelägare.

2013-09-25:8

Anmälaren har tidigare varit registrerad som fastighetsmäklare och han var känd av henne och hennes arbetsgivare MM. Hon anser att anmälaren stressade fram ett köp. Detta medförde att hon inte tog någon kopia på hans identitetshandling. Hon anser emellertid att hon gjort vad som krävs för att uppnå kundkännedom. Före tillträdet ringde anmälaren och uppgav att han önskade ändra ägarandelarna avseende lägenheten. Hon kontaktade Mäklarsamfundets jurister som bestämt avrådde från denna ändring. De föreslog i stället att det skulle upprättas ett gåvobrev efter tillträdet.

Mäklaren MM

Det var NN som var ansvarig för uppdraget. Då hon slutade på mäklarföretaget före tillträdet av den aktuella lägenheten blev han ansvarig för uppdraget.

Handlingar

NN har bland annat inkommit med kopior av uppdragsavtalet, journalen och av uppdragsgivarens körkort samt utskrifter från Internet beträffande köparen.

I uppdragsavtalet anges följande beträffande ersättare.

Om fastighetsmäklaren på grund av semester, sjukdom eller av annan orsak är förhindrad att utföra del av uppdraget, godkänner uppdragsgivaren att fastighetsmäklarkollega ensam biträder att utföra den aktuella delen av uppdraget.

Till sitt yttrande har NN fogat en kopia av säljarens körkort. I journalen anges att NN utfört en identitetskontroll beträffande säljaren den 7 juni 2012.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Kännedom om vem som var ansvarig mäklare

Ett förmedlingsuppdrag är ett personligt uppdrag för mäklaren. När en mäklare åtar sig ett uppdrag har han eller hon ett ansvar för att det kan fullföljas. Att mäklarens anställning upphör innebär inte att dennes åtaganden gentemot uppdragsgivaren också upphör.

I 20 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) anges bland annat att fastighetsmäklaren ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget. Av dessa journalanteckningar framgår att NN medverkat i det aktuella uppdraget från den 7 juni 2012, när uppdragsavtalet träffades, fram till den 1 oktober samma år när tillträdet ägde rum. Vissa åtgärder har utförts av MM, men den övervägande delen har utförts av NN. Fastighetsmäklarinspektionen finner därför inte att det finns belägg för anmälares kritik om att det har rått oklarhet om vem som varit ansvarig mäklare.

Kundkännedom

Enligt 2 kap. 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer. Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen kontroll av kundens

2013-09-25:8

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

Av 2 kap 9 § samma lag framgår att kontrollen av kunden ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras eller den enstaka transaktionen utförs. Det anges vidare i 2 kap. 9 § att en verksamhetsutövare i minst fem år ska bevara handlingar och uppgifter om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom.

Den 1 juli 2013 trädde Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:5) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism i kraft (penningtvättsföreskrifterna). I de delar som är aktuella i detta ärende har föreskrifterna motsvarande innehåll som i de upphävda föreskrifterna, om än något annorlunda formulerade.

I 5 § av penningtvättsföreskrifterna anges att om kunden är en fysisk person och personligen närvarande ska fastighetsmäklaren kontrollera denna persons identitet genom dennas körkort, pass, identitetskort eller motsvarande identitetshandling som har utfärdats av en myndighet eller på något annat tillförlitligt sätt. I andra stycket samma bestämmelse anges att om kunden saknar sådana identitetshandlingar kan identitetskontrollen utfärdas med ledning av andra dokument som innehåller uppgifter om kundens namn och personnummer eller motsvarande.

Av 17 § i penningtvättsföreskrifterna följer bland annat att fastighetsmäklaren ska dokumentera de vidtagna åtgärderna för att uppnå kundkännedom. Det ska framgå av dokumentationen vilket datum respektive åtgärd vidtogs. De identitetshandlingar m.m. som har använts för att kontrollera kundens identitet ska dokumenteras genom en kopia. Dokumentationen ska – oavsett om den sker elektroniskt eller i pappersformat – bevaras på ett säkert sätt.

Det finns i journalen en notering om att NN har utfört en identitetskontroll beträffande säljaren den 7 juni 2012, vilket är samma dag som när uppdragsavtalet tecknades. Hon har gett in en kopia av uppdragsgivarens körkort med noteringen ”säljare [den aktuella bostadsrättens adress]” och NN:s namnteckning. Utredningen visar inte annat än att NN har kontrollerat uppdragsgivarens identitet innan affärsförbindelsen etablerades. Fastighetsmäklarinspektionen finner att det inte finns anledning att meddela henne någon påföljd i denna del.

NN har i sitt yttrande hänvisat till att köparen sedan tidigare var känd av henne och hennes arbetsgivare. Den handling som lämnats in avseende köparen är ett utdrag från Internet. Handlingen uppfyller inte de krav som uppställs på en identitetshandling eller annan handling som kan anses motsvara en sådan handling. Fastighetsmäklarinspektionen gör därför den bedömningen att NN ska meddelas varning för att hon har upprättat ett köpekontrakt och medverkat vid kontraktsskrivningen i samband med den aktuella överlåtelsen (utfört en transaktion) utan att ha uppnått kundkännedom beträffande köparen.

2013-09-25:8

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Ärendet ska avskrivas beträffande MM.

2013-09-25:9

2013-09-25:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens upplysningsskyldighet om skador på en fastighet

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen har initierat ett tillsynsärende avseende NN med anledning av ett beslut i Allmänna reklamationsnämnden (ARN) den 30 november 2012.

Sammanfattning av Allmänna reklamationsnämnden beslut

Av ARN:s beslut framgår bland annat följande. Anmälaren förvärvade fastigheten den 24 september 2011 för 2 230 000 kr. Drygt en månad tidigare hade en annan spekulant genomfört en överlåtelsebesiktning av fastigheten. Besiktningen fick till följd att säljaren kort därefter lät genomföra ytterligare en besiktning av fastighetens grund som redovisades i den så kallade anmodansrapporten. Efter denna rapport valde den förste köparen att hoppa av köpet.

Anmälaren blev därefter av NN tillfrågad om han ville köpa fastigheten. NN berättade om överlåtelsebesiktningen men sade inte något om anmodansrapporten. Först den 25 november 2011 fick han information om den. Av rapporten framgår att fukthalten i trädetaljer är 26-27 procent och att det finns missfärgningar i blindbotten samt att besiktningsteknikern hade lämnat information om en så kallad krypgrundsavfuktare. Anmälaren har låtit genomföra ytterligare besiktningar efter köpet och det har framkommit att bjälklaget måste bytas ut. En byggfirma har uppskattat kostnaden för det arbetet till 350 000 kr. Han anser att köpet inte gått till på ett korrekt sätt. Om han fått tillgång till samtliga rapporter hade priset och beslutet blivit ett annat. Att besiktningen av grunden (anmodansrapporten) var betydelsefull visar de faktum att den förste köparen valde att hoppa av när denne fick kännedom om rapportens innehåll.

ARN gjorde i sitt beslut den bedömningen att NN kände till att det funnits en så kallad anmodansrapport med uppgifter om rötskador på en fastighet som hon haft i uppdrag att förmedla. NN hade trots vetskapen om rapporten inte informerat köparen om densamma. ARN fann att NN, genom att inte informera om innehållet i anmodansrapporten till köparen, måste ha anses ha åsidosatt sina skyldigheter enligt 16 § fastighetsmäklarlagen om mäklarens rådgivningsskyldighet- och upplysningsskyldighet. ARN avslog dock köparens yrkande om skadestånd eftersom det inte gick att fastställa vilken skada underlåtenheten att överlämna

2013-09-25:9

anmodansrapporten kan ha föranlett. Detta med hänsyn till att det redan av överlåtelsebesiktningen framgick att det funnits vissa brister i grunden.

Mäklarens yttrande

NN har genom sitt ombud anfört bl.a. följande i yttrandet till Fastighetsmäklarinspektionen. ARN:s bedömning är felaktig och det finns inte några skäl till att rikta kritik mot henne. Hon hade före det att anmälaren förvärvade fastigheten anvisat en annan köpare till densamma. Köpekontraktet med den förste köparen tecknades den 9 augusti 2011. Köpekontraktet mellan säljaren och den andre köparen, dvs. anmälaren, är daterat den 23 september 2011. Köpeskillingen vid den första överlåtelsen var 2 650 000 kr, vilken ska jämföras med den slutliga köpeskillingen som anmälaren betalade om 2 230 000 kr.

Köparen fick del av överlåtelsebesiktningen som hade utförts den 15 augusti 2011. Det är korrekt att det även funnits en anmodansrapport utförd av säljarens försäkringsbolag. Denna utredning har dock inte varit inriktad på att bedöma fastighetens skick. I anmodansrapporten fördes inte fram några ytterligare fel eller symptom på fel som inte tidigare var kända av anmälaren. NN bedömde att någon ytterligare information inte krävdes då köparna var förtroga med fastighetens skick och att man hade fått en särskild genomgång av felen, problematiken samt faran för framtida skador genom kontakterna med den som utförde överlåtelsebesiktningen. Hon har inte haft någon avsikt att undanhålla någon relevant information för anmälaren. Att inte redovisa utredningen i anmodansrapporten har enligt hennes uppfattning inte varit vare sig vårdslöst eller i strid mot god fastighetsmäklarsed.

Handlingar

I överlåtelsebesiktningen (den första besiktningen) från den 15 augusti 2011, som beställts av den förste köparen och som anmälaren fått ta del av, noteras bland annat följande under ”den så kallade riskanalysen/fortsatt teknisk utredning”.

En torpargrund (= uteluftsventilerat utrymme under botten bjälklaget) kan under vissa förhållanden vara en riskkonstruktion. Exempelvis på sommaren när varm och fuktig sommarluft ventileras genom torpargrunden, kan fukten i luften ge kondens på de då svala ytorna i utrymmet. Andra exempel är fritt inrinnande vatten, hög fuktbelastning på och avsaknad av plastfolie på mark som skall hindra markavdunstning. Dessa exempel kan orsaka förutsättningar för mögel, röta och dålig luft. Även trä som behandlats med kemiska kan orsaka luktproblem i bostaden.

Vid besiktning framkom följande.

- Bärninorna är behandlade med kemiskt medel.
- Rötskador förekommer i några bärlinor.
- Bjälklaget är tilläggsisolerat på undersidan med Gullfiber med papper på.
- Värmeledningsrör isolerad med Gullfiber med papper på.

Mögelpåväxt förekommer i pappret.

Risk föreligger för att den kemiska behandlingen och mögelpåväxten påverkar boendemiljön.

2013-09-25:9

I anmodansrapporten den 17 augusti 2011 (företag A:s trygghetsavtal), som beställts av säljaren, anges bland annat följande.

Vid besiktning av den eller de byggnader som företag A:s trygghetsavtal omfattar upptäcktes nedanstående anmärkningar. Anmärkningarna utgör inte undantag från försäkringen utan ska endast ses som hjälp till åtgärd.

(1) Entréplan/Krypgrund

Blindbotten

Orsak: En svag kemisk lukt upplevas i grunden även rötskador på bärninor är synliga. Fk i trädetaljer 26-27% uppmättes. Missfärgning på blindbotten.

Åtgärd: Genomgång med kund utfört och lämnat faktablad krypgrund och krypgrundsavfuktare.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av NN:s agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

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

Enligt 16 § samma lag ska 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 ska bl.a. verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

Bestämmelserna om fastighetsmäklarens omsorgs- och upplysningsplikt har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbeten till denna anges att mäklaren inte har någon skyldighet att mer ingående undersöka fastighetens storlek och faktiska skick. (prop. 1983/84:16 s. 14, 37 f). 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. Det åligger även mäklare att vidarebefordra uppgifter som han har fått av den ene kontrahenten eller från annat håll.

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att anmälaren har fått ta del av protokollet från överlåtelsebesiktningen. Det är också utrett att NN kände till innehållet i anmodansrapporten från säljarens försäkringsbolag, men att hon bedömde att det inte krävdes någon ytterligare information till köparna med anledning av denna rapport. Inspektionen delar inte denna uppfattning, utan anser att det fanns anledning för henne att anta att det kunde ha betydelse för köparna att få del av anmodansrapporten. Fastighetsmäklarinspektionen finner att NN har

2013-09-25:9

agerat i strid med fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed genom att inte vidarebefordra anmodansrapporten eller upplysa om dess innehåll till köparen. NN ska därför varnas.

En ledamot är skiljaktig och anför följande. Anmälaren har fått ta del av den första överlåtelsebesiktningen. Mot bakgrund av att anmodansrapporten inte innehållit några fel eller symptom på fel som inte tidigare varit kända för köparen kan NN inte anses ha åsidosatt sina skyldigheter enligt 16 § fastighetsmäklarlagen. Ärendet ska därför avskrivas.

2013-09-25:10

2013-09-25:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om redbarhet, skulder, journal, anbudsförteckning, överlåtelsehandlingar, objektsbeskrivning samt kundkännedom

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen meddelade den 27 maj 2009 fastighetsmäklaren NN varning då dennes lämplighet kunde ifrågasättas på grund av restförda skulder i allmänna mål om 1 414 653 kr. Inspektionen fann, med beaktande av att skulderna var hänförliga till en taxiverksamhet som NN bedrev innan han registrerades som fastighetsmäklare, att påföljden kunde stanna vid en varning.

Vid förnyade registerkontroller konstaterades att NN den 12 juni 2012 var restförd för skulder i allmänna mål med 1 439 569 kr och att han godkänt ett strafföreläggande den 17 mars 2009 avseende bokföringsbrott m.m. som skett under åren 2005 och 2006. Inspektionen inledde därför ett tillsynsärende.

NN har förelagts att yttra sig över skuldsättningen och komma in med en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag som han ingått och avslutat mellan den 1 januari och 1 oktober 2012. Ur denna förteckning har tre förmedlingsuppdrag valts ut för närmare granskning.

Vid en kontroll den 2 september 2013 var NN restförd i två allmänna mål för 214 381 kr.

Granskningen

NN har förelagts att för vart och ett av de utvalda tre förmedlingsuppdragen komma in med kopior av uppdragsavtalet, köpekontraktet, objektsbeskrivningen, journalen, anbudsförteckningen och den skriftliga upplysningen om köparens ansvar för att undersöka objektet.

Förmedlingsuppdrag A

Uppdraget avsåg en bostadsrätt. Uppdragsavtalet ingicks den 14 juli 2012 och överlåtelseavtalet undertecknades av parterna den 29 augusti 2012.

Journalen

Alla anteckningar i journalen utom fem är daterade den 2 oktober 2012.

2013-09-25:10

Anbudsförteckningen

Anbudsförteckningen saknar anteckningar om det sista, vinnande budet.

Förmedlingsuppdrag B

Förmedlingsuppdraget, som tecknades den 2 september 2011, avsåg en fastighet. Köpekontraktet skrevs under av parterna den 28 februari 2012.

Besiktningssklausulen

I köpekontraktet återfinns följande besiktningssklausul.

§ 16 Övriga villkor och bestämmelser

Köparen har rätt att efter köpet låta besiktiga fastigheten, dock senast 2012-03-13. Om det vid sådan besiktning framkommer fel vars sammanlagda åtgärdandekostnad uppgår till minst 500 000 kr, äger köparen rätt att begära köpets återgång.

Besiktningen skall utföras av SBR godkänd besiktningssman. Parterna förbinder sig att acceptera besiktningssmannens åsikt om vad som utgör fel.

Kostnaden för åtgärdande av fel skall, för det fall besiktningssmannen inte åtar sig att uttala sig härom, bestämmas med ledning av offert som skall inhämtas från etablerat fackföretag. Parterna förbinder sig att acceptera detta företags åsikt om kostnaderna för åtgärdande av fel. Säljaren kan välja mellan att åtgärda felen själv (fackmannamässigt utfört) eller att gå ner i köpeskilling med motsvarande belopp.

NN har förelagts att kommentera följande.

- Vad bakgrunden var till formuleringen i klausulen och hur den tillkom.
- Vilken information som lämnades till parterna om klausulens utformning och konsekvenser.
- Hur man kom fram till värdet 500 000 kr.
- Att klausulen saknar tidsfrist för köparens begäran om återgång och det inte heller framgår hur och till vem en sådan begäran ska göras.
- Att det inte framgår av klausulen vem av parterna som har att inhämta en offert vid bedömningen av åtgärds-kostnaden.
- Att klausulen genomgående saknar anvisningar för parterna om hur och till vem eventuella meddelanden ska lämnas.
- Att det i klausulens tredje stycke anges att säljaren kunde ”välja mellan att åtgärda felen själv (fackmannamässigt utfört) eller att gå ner i köpeskilling med motsvarande belopp”. Vilken information lämnades om hur detta påverkade köparens rätt att begära köpets återgång?

Kundkännedom

Av den kopia NN ingett av den ena köparens identitetshandling framgår att den inte längre var giltig vid kontrolltillfället den 28 februari 2012. Identitetshandlingen var giltig till och med den 23 december 2010.

Journalen

Den journal NN har upprättat saknar uppgift om när förmedlingsuppdraget upphörde. Vidare är samtliga anteckningar utom fyra daterade den 14 maj 2012. I objektsbeskrivningen anges

2013-09-25:10

att tomten är friköpt, men i journalen har NN noterat ”Tomträttskontrakt mottaget” den 14 maj 2012.

Anbudsförteckningen

NN har inte inkommit med någon kopia av anbudsförteckningen.

Förmedlingsuppdrag C

Förmedlingsuppdraget, som tecknades den 3 maj 2012, avsåg en tomträtt. Köpekontraktet skrevs under av parterna den 13 maj 2013.

Uppgift om gemensamhetsanläggning i objektsbeskrivningen

Objektsbeskrivningen anger en gemensamhetsanläggning på följande sätt: *Tomträttens namn* GA:1. Det finns ingen information om anläggningens art, omfattning eller förvaltning. Under rubriken ”Ekonomi” anges att det finns en samfällighetskostnad om 21 200 kr/år av en sammanlagd driftskostnad om cirka 28 600 kr/år.

Journalen

Samtliga anteckningar utom åtta är daterade den 1 augusti 2012.

Anbudsförteckningen

NN har inte inkommit med någon kopia av anbudsförteckningen.

Mäklaren

NN har förelagts att yttra sig över uppgifterna om sin skuldsättning och över de delar av den inlämnade dokumentationen som Fastighetsmäklarinspektionen uppmärksammat. Han har bland annat uppgett följande.

Redbarhet

Det stämmer att han när ärendet inleddes var restförd för skulder i allmänna mål med 1 439 569 kr. Hans avsikt har varit att betala in skulden i två steg – hälften första kvartalet 2013 och resterande första kvartalet 2014.

Han har blivit sköntaxerad i samband med att han bedrev taxirörelse under åren 2005 och 2006. Det var under den tiden han studerade till fastighetsmäklare. Verksamheten sköttes av anställda, men han har tagit ansvar för de påtalade bristerna. Det har ingenting med hans utövande som fastighetsmäklare att göra. Han är och har alltid varit mån om att göra rätt för sig.

Skulden kommer att regleras slutligt det första kvartalet 2014.

Förmedlingsuppdrag A

Journalen

Detta är något han och företaget som erbjuder mäklarsystemet har haft långa utläggningar om. När han skriver ut journalen ser det ut som att allt (utom fem) är daterat den 2 oktober 2012.

2013-09-25:10

Detta problem hade han till slutet av 2012 när företaget bakom mäklarsystemet erbjöd en uppdatering av sitt system och problemet försvann.

Anbudsförteckningen

Det sista budet står inte med då det tog köparna cirka två veckor att acceptera säljarnas sista ”pris”.

Förmedlingsuppdrag B

Besiktningssklausulen

De känner alla varandra sedan tidigare. Fastigheten låg ute för försäljning väldigt länge utan att man lyckas hitta någon köpare till den. Det gick inte att hitta köpare till det pris som säljarna förväntade sig. Köparna var på jakt efter bostad och frågade hela tiden hur det gick med försäljningen. Till slut kom de till en visning och blev intresserade. De la ett bud som säljaren accepterade. Parterna samlades på hans kontor dagen före kontraktskrivningen för att gå igenom köpekontraktet.

Bakgrunden till formuleringen av klausulen är tagen från en mäklarorganisation. Han ville använda hela denna, men parterna var överens om något annat. Han varnade dem för utformningen och påpekade bristerna ett antal gånger, men de insisterade på att det skulle vara på detta vis. Han varnade dem även för riskerna ”om” det skulle bli problem med besiktningen och att denna paragraf inte skulle hålla i en eventuell rättegång, men fick inget gehör.

Köparna var rädda för att säljarna skulle ångra sig och backa från köpet om det vid besiktningen framkom något fel som var dyrare att åtgärda. Säljarna ville flytta och ville inte att köparna skulle backa. Detta var anledningen till värdet 500 000 kr.

”Begäran om återgång skall framställas skriftligen till säljaren senast den (datum), varvid erlagd handpenning skall återbäras till köparen utan skadeståndsanspråk från någondera parten. Handläggande mäklare skall tillställas kopia av brevet med begäran av återgång.” Detta var en del som inte fick vara med. Parterna kände till varandra och ansåg att det inte behövdes. Parterna hade gemensamma vänner som hade en byggfirma. Representanter från denna skulle närvara vid besiktningen och ge en offert på eventuella fel.

Han fick inte ha med anvisningar om hur och till vem eventuella meddelanden skulle lämnas, eftersom parterna skulle lösa det sinsemellan.

Båda parter var överens om att byggfirman skulle åtgärda de eventuella felen och om åtgärdskostnaden skulle uppgå till minst 500 000 kr ägde köparen rätt att begära köpets återgång. Köparna var övertygade om att de gjorde ett bra köp och ville definitivt inte att köpet skulle återgå. Besiktningen gick bra och visade inga fel i fastigheten.

2013-09-25:10

Kundkännedom

Det stämmer att den ena köparens identitetshandling inte längre var giltig. Märkligt nog var det ingen annan som hade lagt märke till det från den 23 december 2010 till den 28 februari 2012. Han anmärkte på det och hon beställde en ny identitetshandling samma dag, vilken han sedan kontrollerade vid tillträdet. Han känner dessutom själv personen i fråga och kunde bekräfta hennes identitet.

Journal

Han kryssade för ”uppdragsavtalet upphörde”, men klickade tydligen lite för snabbt så att den blev registrerad två gånger. Han har tidigare redogjort för problemen med dateringen av journalen. Han skulle kryssa i ”förnyad kontroll av uppdragsgivarens förfoganderätt”, men i stället blev det ”tomträttskontrakt mottaget”. Han har tyvärr inte läst igenom ordentligt.

Anbudsförteckning

Det var en svårsåld fastighet och de fick aldrig något bud. Vid en föreläsning hos en mäklarorganisation har han fått veta att även om det bara är en budgivare så måste man ha en anbudsförteckning. I det här fallet var det en budgivare som la ett bud.

Förmedlingsuppdrag C

Uppgift om gemensamhetsanläggning i objektsbeskrivningen

I samfällighetsavgiften ingår vatten, fjärrvärme, sophämtning, kabel-TV och den fasta avgiften för elnätet. Det enda som tillkommer är den rörliga delen av elförbrukningen och försäkringen.

Journal

Samma problem som tidigare. Han vet inte hur han ska förklara det mer.

Anbudsförteckning

Spekulanten la ett bud före visningen, vilket säljaren valde att acceptera och ställde därmed in visningarna. Vid en föreläsning hos en mäklarorganisation fick han veta att man måste ha en anbudsförteckning även om det bara finns en budgivare. I det här fallet fanns en budgivare som la ett bud.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Redbarhet

Enligt 29 § fastighetsmäklarlagen ska Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller bland annat det krav på redbarhet som uppställs i 6 § eller som handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen. Om det kan anses

2013-09-25:10

tillräckligt får inspektionen i stället för att återkalla registreringen meddela varning eller erinran. Är förseelsen ringa får påföljd underlåtas.

Bestämmelsen motsvarar i huvudsak 8 § i 1995 års fastighetsmäklarlag, förutom att erinran är en ny påföljd. I förarbetena till den gamla lagen (prop. 1994/95 s. 66 f) anges att redbarhetsrekvisitet tar sikte på att en mäklares allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet ska motsvara de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställningen som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger också ett krav på redbarhet i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller amortering av skulder med ränta eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

NN har tidigare blivit varnad för sin skuldsättning. Skulden är emellertid att hänföra till förhållanden som ligger långt bak i tiden och förelåg dessutom redan då NN registrerades som fastighetsmäklare. Mot bakgrund av att skulden minskat avsevärt under ärendets gång och att det finns en avbetalningsplan, finner Fastighetsmäklarinspektionen att ärendet kan avskrivas i denna del.

Granskningen

Tillämpliga bestämmelser

I 18 § fastighetsmäklarlagen anges att fastighetsmäklaren ska tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en objektsbeskrivning. I denna ska bland annat finnas uppgift om gemensamhetsanläggningar.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås ska även den som köpt eller sålt fastigheten få dokumentationen när uppdraget slutförts. I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges bland annat följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör.

Av 20 § fastighetsmäklarlagen framgår vidare att fastighetsmäklaren ska upprätta en förteckning över de anbud som lämnats på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts och om fastigheten sålts även dennes motpart i affären. Förteckningen ska göra det möjligt att i efterhand kontrollera att de anbud som mäklaren framfört motsvaras av riktiga anbud och att samtliga bud som framförts till mäklaren också förts vidare till säljaren (prop. 2010/11:15 s. 36).

Enligt 21 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte

2013-09-25:10

annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Enligt 2 kap. 2 § lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till 15 000 euro eller mer. Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt, kontroll av den verkliga huvudmannens identitet samt inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art.

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

Av 2 kap. 11 § penningtvättslagen följer att en verksamhetsutövare inte får etablera en affärsförbindelse eller utföra en enstaka transaktion om kundkännedom inte uppnås. Om affärsförbindelsen redan har etablerats enligt 2 kap. 9 § samma lag ska den avslutas.

Enligt 2 kap. 13 § penningtvättslagen, ska en verksamhetsutövare i minst fem år bevara handlingar och uppgifter om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom.

Förmedlingsuppdrag A

Journalen

NN har noterat samma datum för de flesta anteckningarna i journalen. Han har därigenom inte fullgjort sin skyldighet att föra korrekta anteckningar över uppdraget. Förseelsen motiverar en erinran.

Anbudsförteckningen

Anbudsförteckningen saknar uppgift om det slutliga budet eller priset. NN har uppgett att det var säljarna som angav ett pris som de slutliga köparna efter en tid accepterade. Med hänsyn till dessa omständigheter finner Fastighetsmäklarinspektionen inte anledning att vidta någon åtgärd i denna delfråga.

Förmedlingsuppdrag B

Besiktningssklausulen

Ett minimikrav avseende besiktningssklausuler är enligt Fastighetsmäklarinspektionen uppfattning att tidsfrister och anvisningar för en part om hur och till vem eventuella meddelanden ska lämnas tydligt framgår. Den klausul som NN har upprättat saknar sådana uppgifter, vilket skulle kunna innebära en risk för tvist mellan parterna. Förseelsen är varningsgrundande.

Med hänvisning till det som NN uppgett om parternas önskemål och om den information som han har lämnat i samband med klausulens upprättande finner Fastighetsmäklarinspektionen

2013-09-25:10

inte anledning till några ytterligare åtgärder med anledning av besiktningsklausulens formulering.

Kundkännedom

NN har utfört identitetskontrollen av den ena köparen med hjälp av en ogiltig identitetshandling. Visserligen var det mäklaren som uppmärksammade att identitetshandlingen inte längre var giltig. Men genom att inte utföra några kompletterande kontroller vid den tidpunkten då han hade en skyldighet att uppnå kundkännedom – vid kontraktsskrivningen – kan han inte anses ha uppnått kundkännedom avseende den ena köparen. Förseelsen är varningsgrundande.

Journalen

Bristerna som Fastighetsmäklarinspektionen noterat i den journal som NN upprättat är grund för en erinran.

Anbudsförteckningen

Varken i 20 § eller i lagens förarbeten anges några undantag från fastighetsmäklarens skyldighet att upprätta och överlämna en anbudsförteckning. Även den situationen att endast ett anbud lämnats omfattas således av denna skyldighet. Genom att inte upprätta en anbudsförteckning har NN åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning.

Förmedlingsuppdrag C

Uppgift om gemensamhetsanläggning i objektsbeskrivningen

I förarbetena till 18 § fastighetsmäklarlagen (prop. 2010/11:15 s.31) anges bland annat följande avseende gemensamhetsanläggningar.

Till en fastighet kan det ibland höra anläggningar som är gemensamma med andra fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna. Det kan t.ex. vara en väg, en parkering eller en småbåtshamn. Med andelar i gemensamhetsanläggningar följer inte endast rättigheter för fastighetsägaren, utan det kan även följa förpliktelser. En rätt till väg kan t.ex. medföra en skyldighet att bistå med underhåll. Spekulanter på en fastighet har alltså i allmänhet ett intresse av att få kännedom om gemensamhetsanläggningar. Uppgifter om sådana finns hos Lantmäteriet. Som utredningen föreslår bör mäklaren vara skyldig att kontrollera om det finns några gemensamhetsanläggningar och i så fall ange detta i objektsbeskrivningen.

I uppdraget har NN noterat i objektsbeskrivningen att det finns en gemensamhetsanläggning, men inte angett vad detta innebar. Genom att endast ange beteckningen på gemensamhetsanläggningen, utan att informera om vad denna består av, har NN inte tillgodosett spekulanternas intresse av att få kännedom om gemensamhetsanläggningen. NN kan därför inte anses ha lämnat uppgiften om gemensamhetsanläggningen på ett sådant sätt som lagstiftaren åsyftat med bestämmelsen i 18 § fastighetsmäklarlagen. Förseelsen är grund för en erinran.

2013-09-25:10

Journalen

NN har noterat samma datum för de flesta anteckningarna i journalen. Han har därigenom inte fullgjort sin skyldighet att föra korrekta noteringar över uppdraget. Förseelsen motiverar en erinran.

Anbudsförteckningen

Varken i 20 § eller i lagens förarbeten anges några undantag från fastighetsmäklarens skyldighet att upprätta och överlämna en anbudsförteckning. Även den situationen att endast ett anbud lämnats omfattas således av denna skyldighet. Genom att inte upprätta en anbudsförteckning i förmedlingen, har NN åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning.

Påföljd

NN meddelas en varning för att han i förmedlingsuppdraget B medverkat till en besiktningsklausul som saknar tidsfrister och anvisningar om hur och till vem eventuella meddelanden ska lämnas, att han medverkat till en transaktion utan att ha uppnått kundkännedom om den ena köparen och att han inte har upprättat någon anbudsförteckning samt att han i förmedlingsuppdraget C inte upprättat någon anbudsförteckning.

I denna varning ingår en erinran för att han i förmedlingsuppdraget A har upprättat en bristfällig journal, att han i förmedlingsuppdraget B har upprättat en bristfällig journal, att den objektsbeskrivning han har upprättat i förmedlingsuppdraget C saknar uppgifter om gemensamhetsanläggningen samt att han i förmedlingsuppdraget C har upprättat en bristfällig journal.

2013-09-25:11

2013-09-25:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anbudsförteckning

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en köpare av en bostadsrätt kritiserat fastighetsmäklaren NN för att anbudsförteckningen innehållit bristfälliga uppgifter om en budgivare.

Anmälan

Efter köpet fick han information om den andre budgivaren. Han fick veta att denne hette Bo och var asiat. Bo är ett vanligt kinesiskt för- och efternamn så denna information är inte särskilt specifik. Han fick även dennes telefonnummer. Han ringde detta telefonnummer och fick kontakt med en person som bekräftade att denne bjudit på lägenheten.

På anbudsförteckningen, som fogats till anmälan, har hans eget namn antecknats med tre förnamn och efternamnet, något som mäklaren på egen hand har ”slagit upp”. När det gäller den andre budgivaren har mäklaren endast antecknat Bo. Om det ska vara någon som helst mening med rätten att få en anbudsförteckning bör den innehålla uppgifter som gör det möjligt att fastställa en budgivares identitet.

Mäklaren

Medverkande i den aktuella budgivningen var anmälan och Bo [X]. När budgivningen påbörjades antecknade han budgivarnas namn och kontaktuppgifter. Bo [X] talar bristfällig engelska. Han väntade därför på att Bo skulle återkomma i skrift med bokstaverat efternamn, vilket han gjorde först efter det att överlåtelseavtalet hade undertecknats mellan anmälan och säljaren. Av anmälan framgår att de i anbudsförteckningen noterade kontaktuppgifterna till Bo [X] stämmer. Av anmälan framgår även att denne bekräftat sin medverkan i budgivningen.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren bland annat upprätta en förteckning över de anbud som lämnats på objektet med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet.

2013-09-25:11

Det som har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2013-09-25:12

2013-09-25:12

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om anbudsförteckning

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik riktats mot fastighetsmäklaren NNs hantering av budgivningen vid förmedlingen av en bostadsrätt. Anmälaren har bland annat gjort gällande att NN sagt till anmälaren att han skulle få köpa lägenheten.

I den anbudsförteckning som NN har gett in till Fastighetsmäklarinspektionen är sex anbudsgivare antecknade med namn och en kontaktuppgift. En av de sex anbudsgivarnas namn är enbart noterat med förnamn.

Mäklarens yttrande

Det stämmer inte att han till anmälaren sagt ”Grattis du har fått lägenheten”. Däremot har han sagt till anmälaren att denne, vid det tillfället, var den som lämnat det högsta anbudet. I övrigt har han till anmälaren och till andra presumtiva köpare lämnat information om de villkor som gäller för budgivningen på det aktuella försäljningsobjektet. Det har varit säljaren som ensam bestämt till vilken spekulant denne velat sälja lägenheten. Att säljaren valde en annan budgivare än den som lagt det högsta budet berodde helt och hållet på att den budgivaren kunde tillträda objektet redan den 31 maj 2013.

När det gäller upprättande och överlämnande av en anbudsförteckning är han mycket noga med att följa regelverket. Anbudsförteckningen anger namn på anbudsgivarna och hur man kan få kontakt med dessa (telefon eller e-post) och de villkor som eventuellt gäller för hela budgivningen. Anbudsbeloppet och tidpunkten för anbudet anges också i förteckningen. Att en av de sex anbudsgivarna i den aktuella förteckningen endast angetts med förnamn beror helt enkelt på att efternamnet finns angivet i den e-post-adress som anbudsgivaren lämnat som kontaktuppgift.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren bland annat upprätta en förteckning över de anbud som lämnats på objektet med angivande av anbudsgivarens namn,

2013-09-25:12

kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet.

Fastighetsmäklarinspektionen vill framhålla att en fastighetsmäklare bör vinnlägga sig om att i anbudsförteckningen återge en anbudsgivares namn så fullständigt som möjligt utifrån de uppgifter som mäklaren har tillgång till.

Det som har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2013-10-23:1

2013-10-23:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om information om köparens undersökningsplikt

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har köparen av en fastighet riktat kritik mot NN. Kritiken går bland annat ut på att NN lämnade upplysning om undersökningsplikten till anmälaren först vid tidpunkten för köpekontraktets undertecknande.

Anmälaren har gett in bland annat ett dokument med rubriken ”Köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick m m”. Dokumentet innehåller information om undersökningsplikten och är daterat den 21 mars 2012, samma dag som köpekontraktet undertecknades.

Mäklaren

NN har i sitt yttrande tillbakavisat anmälarens kritik utom såvitt avser den skriftliga informationen om undersökningsplikten där han sammanfattningsvis har anfört följande.

Uppgiften om köparens undersökningsplikt har lämnats av honom muntligen vid ett antal tillfällen innan avtalet undertecknades. Denna information har medfört att en besiktning har kommit till stånd avseende fastigheten via en besiktningsman. Den har även gett anmälaren möjlighet att avstå från köpet om fastigheten inte motsvarade förväntningarna.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Av 16 § andra stycket andra meningen fastighetsmäklarlagen (2011:666) framgår att mäklaren skriftligen ska upplysa en köpare om det ansvar som denne har för att undersöka fastigheten och ska verka för att han eller hon före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning.

I proposition 2010/11:15 s. 56 anges bland annat följande.

I andra meningen har tagits in en bestämmelse om att mäklaren är skyldig att skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som denne har att undersöka fastigheten, dvs. köparens undersökningsplikt. Till skillnad mot 1995 års lag kan mäklaren inte nöja sig med att lämna denna upplysning muntligen utan måste upplysa om det skriftligen. Skriftlighetskravet är avsett att underlätta för köparen att ta till sig upplysningen. Köparen ska få del av informationen i så god tid innan överlåtelseavtalet ingås att han eller hon har möjlighet att låta undersöka fastigheten.

2013-10-23:1

I ärendet är utrett att NN först samma dag som köpekontraktet undertecknades skriftligen upplyste köparen om det ansvar denne haft för att undersöka fastigheten. Detta är för sent. Förseelsen är varningsgrundande. Vad NN har anfört leder inte till någon annan bedömning.

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2013-10-23:2

2013-10-23:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om journal, information om köparens undersökningsplikt och om kundkännedom

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN varning.

Bakgrund

Med anledning av att NN vid tre tillfällen under åren 2008 – 2012 underlåtit att betala årsavgiften i rätt tid beslutade Fastighetsmäklarnämnden den 21 november 2012 att granska NN:s verksamhet.

NN förelades den 3 april 2013 att till Fastighetsmäklarinspektionen inge en förteckning över sina förmedlingsuppdrag som avslutats under år 2012. Inspektionen har därefter valt ut ett förmedlingsuppdrag för granskning avseende en bostadsrätt. Säljare av bostadsrätten var ett dödsbo med tre dödsbodelägare. De handlingar som har granskats är bland andra uppdragsavtalet, objektsbeskrivningen, den skriftliga upplysningen om det ansvar köparen har för att undersöka objektet, köpekontraktet, dokumentationen av de åtgärder som mäklaren har vidtagit för att uppnå kundkännedom avseende parterna i affären, anbudsförteckningen och journalen som har upprättats över förmedlingsuppdraget.

Granskningen

Fastighetsmäklarinspektionen har vid granskningen av handlingarna i ärendet uppmärksammat följande.

Journalen

Uppdragsavtalet ingicks den 2 november 2011 och köpekontraktet undertecknades den 15 februari 2012. Tillträdet ägde enligt journalen rum den 2 april 2012.

1. I journalen finns en notering om att NN kontrollerat att bostadsrätten varit pantsatt. Noteringen är daterad den 2 december 2012.
2. I journalen finns en notering med rubriken ”Intag och åtgärder inför förmedlingsuppdraget” som är daterad den 2 april 2012.
3. Enligt journalen har NN skriftligen upplyst köparen om undersökningsplikten den 15 februari 2012, samma dag som köpekontraktet undertecknades.
4. Det finns ingen notering i journalen om när uppdraget slutfördes.

Kundkännedom

NN har förelagts att ge in kopior av de noteringar över åtgärder som han har vidtagit för att uppnå kundkännedom avseende dödsboet och dess delägare. Han har beträffande en av

2013-10-23:2

dödsbodelägarerna endast gett in en kopia av en identitetshandling som var giltig till och med juli 1993.

Mäklaren

Journalen

NN har i sitt yttrande anfört följande avseende det som Fastighetsmäklarinspektionen har uppmärksammat vid granskningen av journalen i ärendet.

1. Han hänvisar till ett utdrag från bostadsrättsorganisationen som är utskrivet den 2 december 2011.
2. Han klickade i punkten av misstag när han gick igenom journalen och glömde att klicka ur den och datumen igen.
3. Skriftlig information om köparens ansvar för att undersöka bostadsrätten finns i objektsbeskrivningen på sidan 18 samt i kontraktet.
4. Någon ruta för när uppdraget slutfördes fanns inte i de första versionerna av journalen.

Kundkännedom

NN har i sitt yttrande anfört följande.

Han har gett in en kopia på den senast identitetshandling som dödsbodelägaren haft. En av dödsbodelägarerna bor dessutom granne med hans kollega i A-stad. Den avlidne har i många år varit ordförande i den bostadsrättsförening där den i ärendet aktuella bostadsrätten ingår.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Journalen

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges bland annat att fastighetsmäklaren i journalen ska ange när en åtgärd vidtagits (prop. 2010/11:15 s. 61). Dokumentation ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget har slutförts.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen, propositionen 2010/11:15 s. 61 anges bland annat följande avseende journalen.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderäts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

Av journalen som NN har gett in till Fastighetsmäklarinspektionen finns en notering om att han skriftligen upplyst köparen om dennes undersökningsplikt först samma dag som köpekontraktet undertecknades. Det är för sent, eftersom köparen ska få del av informationen

2013-10-23:2

i så god tid innan överlåtelseavtalet ingås att han eller hon har möjlighet att låta undersöka fastigheten (prop. 2010/11:15 s. 56). I samma journal finns dock en notering om att han tillhandahållit köparen en objektsbeskrivning den 7 februari 2012, en vecka före köpekontraktets undertecknande. I den objektsbeskrivning som NN har gett in till Fastighetsmäklarinspektionen finns information om undersökningsplikten. För att det ska framgå att informationen har lämnats i god tid innan överlåtelseavtalet anser Fastighetsmäklarinspektionen att NN borde ha gjort en notering i journalen om att han redan den 7 februari 2012 skriftligen hade upplyst köparen om det ansvar som denne har för att undersöka fastigheten.

NN har i journalen feldaterat ytterligare två förmedlingsåtgärder. Journalen saknar även en notering om när uppdraget slutfördes.

Fastighetsmäklarinspektionen finner att bristerna i journalen motiverar en erinran. Det som NN har anfört om anledningen till bristerna ger inte anledning till någon annan bedömning.

Kundkännedom

Enligt 2 kap. 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till 15 000 euro eller mer. Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt, kontroll av den verkliga huvudmannens identitet samt inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art.

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

Av 2 kap. 11 § penningtvättslagen följer att en verksamhetsutövare inte får etablera en affärsförbindelse eller utföra en enstaka transaktion om kundkännedom inte uppnås. Om affärsförbindelsen redan har etablerats enligt 2 kap. 9 § samma lag ska den avslutas.

NN har utfört identitetskontrollen av en av dödsbodelägarna med hjälp av en ogiltig identitetshandling. Genom att inte utföra några kompletterande kontroller vid den tidpunkten då han hade en skyldighet att uppnå kundkännedom – innan affärsförbindelsen etablerades – kan han inte anses ha uppnått kundkännedom avseende kunden. Han har trots detta etablerat en affärsförbindelse med kunden i strid med lagstiftningen. Förseelsen är varningsgrundande.

Påföljd

NN ska varnas för att han har etablerat en affärsförbindelse utan att först ha uppnått kundkännedom. I påföljden ingår även en erinran för bristerna i journalen.

2013-10-23:3

2013-10-23:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om meddelande står i strid med god fastighetsmäklarsed, objektsbeskrivning och journal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har två spekulanter på ett bostadsrättsradhus riktat omfattande kritik mot NN. Kritiken går huvudsakligen ut på att NN har marknadsfört ett bostadsrättsradhus med uppgift om att det var ett radhus med ”upplåtelseformen äganderätt”, att han hanterat budgivning på ett bristfälligt sätt genom att bland annat uppge att ett av anmälarnas bud var oseriöst och i samband med det ogiltigförklara budet, att han har agerat partiskt och att han har avrått anmälarna från att läsa igenom köpehandlingarna.

I en mejlkonversation mellan anmälarna och NN har han skrivit bland annat följande.

Skicket på bostaden bedöms olika från person till person. Jag vill inte skriva in en besiktningssklausul enligt förslag ovan då olika personer ser och bedömer på olika sätt.

Mäklaren

Fastighetsmäklaren har i sina yttranden sammanfattningsvis anfört följande avseende den kritik som framförts mot honom.

Bostadsrätten marknadsfördes i kategorierna ”Fristående” och ”Bostadsrätt” på internetmarknadsplatsen A. Anledningen till detta var att nå ut till så många intressenter som möjligt. Det framgick mycket väl i annonsen under ”Fristående” att det rörde sig om ett bostadsrättsradhus. Föreningens stadgar och årsredovisning samt energideklaration fanns dessutom med i annonsen vilket knappast kan ha gett upphov till någon annan uppfattning än att radhuset ifråga var en bostadsrätt.

Han har vidarebefordrat samtliga inkomna bud till säljarna, inklusive det bud som anmälarna lämnade den 6 september 2012. Han har aldrig uppgett att anmälarnas bud skulle vara oseriöst. Däremot informerade han sina säljare om att ett bud från någon som inte varit på visning ofta innebär en viss osäkerhet kring huruvida ett sådant bud kommer att stå kvar efter visningen. Efter denna information valde säljarna att avvisa budet. Anmälarnas påstående om att det var hans beslut att ”ogiltigförklara” deras bud överensstämmer vare sig med hans eller säljarnas uppfattning.

I förmedlingen var förutsättningarna sådana att säljarna låg i skilsmässa och ville ha ett snabbt

2013-10-23:3

förlopp. Som en följd av detta fick han instruktion om att de inte skulle acceptera att köpet villkorades av några som helst svärvillkor, vilket anmälarna fick information om. Deras bud hade inte heller på något sätt villkorats av att man ville ha en besiktnings- och radonmätningssklausul införd i kontraktet.

Inte heller påståendet om att han skulle ha förhindrat dem att läsa igenom ett utkast av överlåtelseavtalet stämmer överens med hans uppfattning om verkligheten. Tvärtom var den ena anmälaren mycket noga med att upplysa honom om sin yrkesroll som jurist och hon hade starka synpunkter på hur hon tyckte att kontraktet skulle utformas. Han informerade då bara om säljarnas önskemål om att ha ett kontrakt rent från villkor. Han erbjöd anmälarna, precis som han alltid gör, att översända ett utkast av det standardkontrakt som säljarna ville ha för påläsning och genomgång före undertecknande.

Granskningen

Fastighetsmäklarinspektionen har vid granskningen av bland annat uppdragsavtalet, objektsbeskrivningen, köpekontraktet, anbudsförteckningen och journalen uppmärksammat följande.

Objektsbeskrivningen har ingen uppgift om bostadsrättens andelstal eller att uppgiften inte har gått att få fram.

Enligt journalen har NN skriftligen upplyst köparen om undersökningsplikten den 14 september 2012, samma dag som köpekontraktet undertecknades.

Mäklaren

NN har i sitt yttrande över det som Fastighetsmäklarinspektionen funnit vid granskningen av handlingarna i ärendet anfört följande.

Föreningen hade inga uppgifter om andelstal. Föreningen sköter förvaltningen själva. Han fick av föreningens ordförande i stället en summa, andelsvärde, för bostadsrätten om ”51.448, 92” kronor vid skapandet av föreningen. Då Företaget B:s säljstöd kräver att man skriver en procentuell summa informerade han säljarna om att detta saknades och kryssade i rutan ”andelsvärdet har ej gått att få fram”. Anmälarna anmodades även att kontakta föreningens ordförande innan kontraktet undertecknades om de hade ytterligare frågor kring detta.

Han informerade anmälarna om deras undersökningsplikt skriftligen på visningen via information i visningsprospektet. Detta är ett standardförfarande och finns alltid med i hans visningsprospekt eftersom det inte går att välja bort. En muntlig genomgång gjordes dessutom i samband med kontraktskrivningen innan undertecknandena. Det är den senare han syftar på i journalen, men givetvis ska även den förstnämnda registreras.

2013-10-23:3

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Formulering av meddelande

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska mäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

I en mejlkonversation mellan NN och anmälarna uttrycker sig NN som att han självständigt har bestämt att inte skriva in en besiktningssklausul i köpekontraktet. En fastighetsmäklare är en neutral mellanman som inte avgör vilka villkor som ska ingå i avtalet mellan säljare och köpare. NN:s uttalande ger sken av att han har denna möjlighet. Ett sådant uttalande står i strid med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen utgör grund för erinran.

Uppgift om andelstal i objektsbeskrivningen

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning). Av andra stycket samma bestämmelse framgår bland annat att om förmedlingen avser en bostadsrätt, ska objektsbeskrivningen innehålla uppgift om bostadsrättsföreningens namn, pantsättning av bostadsrätten, andelstal och upplåten mark.

Det framgår av förarbetena att med andelstal avses en beskrivning av bostadsrätten i två avseenden. För det första ska ägarandelen i föreningen anges, dvs. hur stor insats den aktuella bostadsrätten har i förhållande till den totala insatsen. För det andra ska det anges hur stor andel av årsavgifterna till föreningen som åvilar bostadsrättshavaren. Mäklaren ska i objektsbeskrivningen ange andelstalet i båda dessa avseenden (prop. 2010/11:15 s. 59).

Objektsbeskrivningen saknar helt uppgift om andelstal. Enligt NN berodde det på att de uppgifter som han hade fått från bostadsrättsföreningen inte var uttryckt som en sådan ”procentuell summa” som hans säljstöd krävde. Denna förklaring utgör inte någon godtagbar ursäkt. I vart fall borde NN ha fört in en notering i beskrivningen om anledningen till att den aktuella uppgiften saknades. Avsaknaden av uppgifter om andelstal i objektsbeskrivningen strider mot en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Förseelsen är varningsgrundande.

Journalen

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget har slutförts.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges bland annat följande avseende journalen.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 16 §), kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (se 17 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning (se 18 §).

2013-10-23:3

I journalen som NN har gett in till Fastighetsmäklarinspektionen finns en notering om att han skriftligen upplyst köparen om dennes undersökningsplikt först samma dag som köpekontraktet undertecknades. Det är för sent, eftersom köparen ska få del av informationen i så god tid innan överlåtelseavtalet ingås att han eller hon har möjlighet att låta undersöka fastigheten (prop. 2010/11:15 s. 56). Han har i sitt yttrande anfört bland annat att han informerade anmälarna om deras undersökningsplikt skriftligen på visningen via information i visningsprospektet och att en muntlig genomgång dessutom gjordes i samband med kontraktskrivningen innan undertecknanden. NN vidgår att han borde ha gjort en notering i journalen om att han skriftligen upplyst köparen om undersökningsplikten även vid visningen. Fastighetsmäklarinspektionen finner att NN:s underlåtelse att göra en sådan notering i journalen utgör grund för en erinran.

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd

NN ska meddelas en varning för att han har upprättat en bristfällig objektsbeskrivning. I påföljden ingår även en erinran för bristen i journalen och för att han har gjort ett uttalande i strid med god fastighetsmäklarsed.

2013-10-23:4

2013-10-23:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om objektsbeskrivningen och mäklarens omsorgsplikt

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har säljarna av en fastighet framfört kritik mot fastighetsmäklaren NN med anledning av hennes agerande i förmedlingsuppdraget.

Anmälan

Anmälarna har bland annat uppgett följande.

Under hösten och vintern 2011 genomförde de en fastighetsaffär med hjälp av NN. På mäklarens inrådan sammanställde de en lista över inventarier som de kunde tänka sig att sälja. Köparnas bud förutsatte att inventarierna på listan ingick i köpet, vilket de med en del undantag kunde acceptera. Mäklaren sa att hon skulle ringa köparna och ta upp detta med dem. När NN återkom sa hon att de skulle uppdatera listan och ta med den till kontraktskrivningen. Vid det tillfället skrevs samtliga handlingar under, inklusive den nya uppdaterade listan. Efter ett par dagar ringde mäklaren och sa att köparna saknade några saker på listan. NN uppgav att hon hade tänkt ta upp det med köparna vid kontraktskrivningen, men hade glömt bort det på grund av tidsbrist. Detta resulterade i att de fick förhandla om affären.

Följande vår blev de kontaktade av köparna som krävde kompensation för utfästelser som de tyckte var felaktiga i bland annat objektsbeskrivningen. Anmälarna uppger att de själva signerat och godkänt objektsbeskrivningen. Men det fanns också klara felaktigheter i objektsbeskrivningen som orsakats av mäklaren. De missade betydelsen av att noggrant läsa igenom objektsbeskrivningen vid kontraktskrivandet. De fick inte rimlig tid att godkänna texter och övrig information i bl.a. objektsbeskrivningen. De har heller inte haft någon formell genomgång av objektsbeskrivningen med mäklaren, utan det var först vid kontraktskrivningen som de fick den slutliga versionen.

De skickade en reklamation till mäklaren och när de ringde för att förbereda henne på det, uppgav NN att hon inte tänkte läsa reklamationen över huvud taget.

Mäklaren

NN har yttrat sig och bland annat uppgett följande.

2013-10-23:4

Anmälarna uppgav att de ville undanta vissa inventarier från listan, vilket hon meddelade köparna som svarade att det var okej. Hon bad anmälarna skriva ut en ny lista och ta med den till kontraktskrivningen, vilket skedde. Kontraktskrivningen tog lång tid och det var sent när de kom till inventarielistan som skulle kontrasigneras av parterna. Detta gjordes utan önskemål från någon part om att listan skulle detaljgranskas. Köparna bestred senare att de godkänt att låta anmälarna behålla vissa saker. Hon kallade därför in parterna till ett nytt möte där de gick igenom listan punkt för punkt. Ingen tvingade någon att ge bort någonting. Det var en förhandling där parterna kom överens och sedan undertecknade ett slutdokument. Hon anser att hon har gjort vad hon kunnat för att göra båda parterna nöjda.

Den 1 september 2011, dagen innan de hade tänkt påbörja marknadsföringen av fastigheten på internet, skickades bland annat hela objektsbeskrivningen till anmälarna. Eftersom hon satt i möten nästföljande dag, tog hennes assistent emot alla samtal från anmälarna och deras önskemål om ändringar hörsammades. När de var nöjda påbörjades marknadsföringen på internet. Sedan låg bostaden på nätet fram till den 7 oktober 2011 när kontraktet undertecknades. Någon gång mellan den 1 september och den 11 september 2011 överlämnade hon den färdigtryckta broschyren till anmälarna. De gick även igenom hela objektsbeskrivningen vid kontraktskrivningen, men det stämmer inte att anmälarna inte fick se dokumentet förrän då.

Affären avslutades och allt verkade vara bra tills köparna en dag kom in till henne och reklamerade köpet. Anmälarna upplyste henne per telefon om att de fått rådet att skriva en reklamation till henne. Detta var inget de hade velat skriva, men de måste ha reklamerat i god tid för att kunna göra henne medansvarig gentemot köparna. Hon tyckte det var tråkigt att höra, men de kom överens om att hon skulle lägga deras brev i sin hylla och ta fram det om köparna gick vidare i ärendet.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av NN:s agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Det framgår av 19 § fastighetsmäklarlagen att fastighetsmäklaren ska verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen.

Det är i utredningen inte visat annat än att NN verkat för att parterna skulle träffa överenskommelse i frågor som behövde lösas med anledning av överlåtelsen.

Vid bedömningen av en fastighetsmäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast

2013-10-23:4

otvetydigt (jämför RÅ 1996 ref. 83). Mot bakgrund av NN:s uppgifter kan det inte anses otvetydigt fastställt att hon har brustit i sin omsorgsplikt vid upprättandet av objektsbeskrivningen eller vid mottagandet av anmälarnas reklamation. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2013-10-23:5

2013-10-23:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om uppdragsavtal, journal och kundkännedom enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har säljaren av en bostadsrättslägenhet riktat kritik mot NN:s agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag.

Anmälan

Anmälaren har huvudsakligen uppgett följande.

Han anlitate NN för att sälja sin lägenhet den 26 juli 2011. NN nämnde då inte övergången från att använda utgångspris till acceptpris. I uppdragsavtalet användes termen ”utgångspris”. Först efter att objektet annonserats ut, efter en direkt fråga till mäklaren, fick han en förklaring av processen. Uppdragsavtalet fick han för påskrift via e-post den 29 augusti 2011 och det var då ”bakdaterat” till den 29 juni 2011.

Han kom överens med NN om att den post som kom till honom under tiden från slutet av juli 2011 och två och en halv månader framåt skulle vidarebefordras till honom i USA. Denna överenskommelse följdes inte av NN. Han fick inte någon vidarebefordrad post under denna tid, trots upprepade skriftliga och muntliga frågor om detta. När han återkom till Stockholm blev han chockad när han hittade en stor hög med post i sin lägenhet. En faktura hade lämnats till ett inkassobolag. Bland posten fanns också ett viktigt besked från England om försäljning av aktier. Det fanns även meddelanden från föreningens förvaltare företaget A (2001-09-06) och från Brf X (2011-09-13) om att månadsavgiften hade sänkts retroaktivt från och med den 1 juli 2011. NN gick med på att sänka sin provision med 2 600 kr för att ersätta kostnaderna till inkassobolaget samt för förlusten han gjort på aktier med anledning av att han inte mottagit posten.

Informationen om avgiftssänkningen gjordes i ett meddelande utan kuvert av Brf X till hans dörr den 13 september 2011. NN kände till reduktionen tidigare än så, eftersom han haft korrespondens med Brf X:s ordförande den 29 augusti 2011. Uppdragsavtalet gav också NN rätt att samla in all relevant information från bostadsrättsföreningen. NN använde i allt marknadsföringsmaterial den högre felaktiga avgiften. Köparen var ovetande om den reducerade avgiften till dess att han informerades via e-post den 7 november 2011. Vid den

2013-10-23:5

tidpunkten var köpekontraktet redan undertecknat. Han är av uppfattningen att försäljningspriset hade blivit högre om NN fullgjort sina skyldigheter och angett rätt avgift för lägenheten.

Handlingarna i ärendet

Uppdragsavtalet

Det uppdragsavtal som anmälaren har gett in i ärendet är daterat den 29 juni 2011. Av e-postmeddelande från NN till anmälaren den 29 augusti 2011 framgår att ett uppdragsavtal bifogats meddelandet.

Ensamrättstiden enligt uppdragsavtalet ”under en tid om tre månader” gäller från den 29 juni 2011 till och med den 29 november 2011.

Dokumentationen av hur kundkännedom uppnåtts

Den blankett med noteringar om identitetskontroll som NN gett in avseende säljaren är daterad den 1 september 2011. På blanketten står det antecknat ”Kontakt med Skatteverket och verifierat säljarens personnummer. 2011-09-01”.

NN har inkommit med en handling med kopior av köparnas körkort.

Journalen

I journalen saknas anteckning om följande åtgärder.

- a) Ingått uppdragsavtal (9 § första stycket fastighetsmäklarlagen, prop. 2010/11:15 s. 61).
- b) Skriftligen upplyst köpare om det ansvar som denne har för att undersöka objektet (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen, prop. 2010/11:15 s. 35).
- c) Tillhandahållit en tilltänkt köpare en objektsbeskrivning (18 § första stycket, prop. 2010/11:15 s. 61).
- d) Uppdragsavtalet upphör (prop. 2010/11:15 s. 61).
- e) Upplyst tilltänkta köpare hur säljaren avser att genomföra försäljningen t.ex. visning och budgivning (16 § första stycket fastighetsmäklarlagen).
- f) Verkat för att köpare före köpet undersöker eller låter undersöka objektet (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
- g) Upplyst tilltänkt uppdragsgivare (säljare) om sidotjänster och eventuell ersättning (14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
- h) Upplyst tilltänkta motparter (köpare) om sidoverksamhet och eventuell ersättning (14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
- i) Kontrollerat om bostadsrätten är pantsatt (17 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).
- j) Verkat för att säljare lämnar de uppgifter som kan antas vara av betydelse för en köpare (16 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).

2013-10-23:5

- k) Tillhandahållit tilltänkta köpare av en bostadsrätt en årsredovisning eller ekonomisk plan (18 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).
- l) Tillhandahållit tilltänkta köpare föreningens stadgar (28 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).
- m) Erbjudit en tilltänkt köpare en skriftlig beräkning av boendekostnaderna (18 § fjärde stycket fastighetsmäklarlagen).
- n) Upprättat och gått igenom köpehandlingar med säljare respektive köpare och kommit överens med parterna om hur kontraktsskrivningen ska genomföras (21 § fastighetsmäklarlagen).
- o) Upprättat likvidavräkning (21 § fastighetsmäklarlagen).
- p) Upprättat och ingått depositionsavtal med säljare och köpare (10 § fastighetsmäklarlagen).
- q) Mottagit handpenning (10 § fastighetsmäklarlagen).
- r) Överlämnat handpenning till säljare (10 § fastighetsmäklarlagen).
- s) Följt upp svävarvillkor, t.ex. medlemskap i bostadsrättsföreningen (10 § fastighetsmäklarlagen).
- t) Varit närvarande vid kontraktsskrivningen (följer av god fastighetsmäklarsed).
- u) Varit närvarande vid tillträdet (följer av god fastighetsmäklarsed).

Mäklaren

Vid ett möte med anmälaran den 25 juli 2011 diskuterade han den förestående försäljningen. Den nya branschöverenskommelsen om att annonsera objekten med ett så kallat "Acceptpris" diskuterades ingående vid mötet. Han förklarade begreppet mycket utförligt samt poängterade att bud kan förekomma såväl under som över denna prisnivå. Han informerade även om att övergången började gälla från och med den 1 augusti 2011. Anmälaran gav ett mycket klart uttryck av att han förstod innebörden av detta. Han framhöll särskilt för anmälaran att det alltid är säljaren som väljer till vem och till vilket pris som han vill sälja.

Han sammanställde ett uppdragsavtal den 29 juni 2011, vilket han undertecknade den 25 juli 2011. Uppdragsgivaren fick uppdragsavtalet skickat till sig i e-post den 29 augusti 2011. Denne undertecknade och återsände avtalet. Förmedlingsåtgärder har han vidtagit efter mötet den 25 juli 2011. Han är av uppfattningen att uppdragsavtalet inte är antedaterat. Att uppdragsavtalet anger "utgångspris" och inte "Acceptpris" beror helt enkelt på att branschöverenskommelsen inte var klar.

För att vara snäll mot anmälaran accepterade han att vidarebefordra den post som ackumulerades i lägenheten fram till hans första besök i lägenheten den 11 augusti 2011. Efter missförstånd mellan honom och hans företags kontorsansvarige blev denna post liggande en tid innan han skickade den till anmälarens adress i USA. Han var mycket tydlig med att han enbart skulle vidarebefordra post som han påträffade i lägenheten den 11 augusti 2011 och att anmälarens post inte ingår i hans förmedlingsuppdrag. Anmälaran påstod att han gjort förlust på aktier på grund av att post skickades för sent till USA. För att visa välvilja gick han med på anmälarens begäran om nedsättning av arvudet med 2 424 kronor plus 165 kronor. Han

2013-10-23:5

frågade anmälaren varför han inte eftersänt sin post och anmälaren svarade att han inte visste hur länge han skulle vara bortrest och att han därför inte eftersänt posten.

Den 12 oktober 2011 träffade han köparna på sitt kontor för underskrift av köpeavtalet med tillhörande bilagor. Eftersom anmälaren befann sig i USA skannades samtliga kontraktshandlingar och e-postades till honom samma dag. Den 20 oktober 2011 mottog han kontraktshandlingarna undertecknade av anmälaren. Anmälaren har således undertecknat köpeavtalet samt objektsbeskrivningen med månadsavgiften 2 147 kronor. Vid ett möte den 14 november 2011 vägrade anmälaren att underteckna köpeavtalet med bilagor i original. Han informerade då anmälaren om att han redan undertecknat kontraktshandlingarna per e-post. Anmälaren vägrade dock fortfarande och krävde att han skulle ta fram ett tillägg till köpeavtalet med uppgiften att månadsavgiften var 1 932 kronor. Han sammanställde tilläggsavtalet, daterat den 15 november 2011, och skickade till köparna för underskrift. Efter köparnas underskrift skickade han det vidare till anmälaren som återsände dokumentet underskrivet. På dokumentet gjorde dock anmälaren ett tillägg som han själv författade. Dokumentet är således felaktigt, eftersom köparna inte undertecknade tillägget till köpekontrakt i denna utformning.

Det är fullständigt felaktigt att han hade kännedom om sänkningen av avgiften till föreningen. Mäklarbilderna erhöll han den 29 augusti 2011. I denna anges månadsavgiften till 2 147 kronor. I den ifyllda frågelistan från säljaren, som han fick via e-post den 1 september 2011, angavs månadsavgiften till cirka 2 150 kronor. I den ifyllda frågelistan från föreningen den 2 september angavs att månadsavgiften var sänkt med 10 % fr.o.m. den 1 juli 2011. Han förutsatte naturligtvis att månadsavgiften om 2 147 kronor var korrekt då han erhöll denna information från anmälaren samt föreningens förvaltare företaget A. Anmälaren har dessutom skrivit under köpeavtalet med bilagor där månadsavgiften angavs till 2 147 kronor. Att föreningen, föreningens förvaltare företaget A och anmälaren själv inte försedde honom med korrekt information är inget som han kan lastas för.

Vad gäller kundkännedomen bad han om att få se säljarens körkort/identitetshandling vid deras första möte. Dessvärre finns det ingen kopia av denna. Den 1 september 2011 befann sig säljaren i USA. Han ringde dock säljaren för att bekräfta uppgifterna strax efter den kontakt han haft med Skatteverket. Säljaren intygade att uppgifterna stämde. Han kontrollerade också säljarens identitet genom kontakt med dennes bankman som bekräftade säljarens identitet/personnummer.

Identitetskontrollen avseende köparna genomfördes vid undertecknandet av köpeavtalet. Han visste var köparna bodde innan köpet eftersom adresserna framgår av köpeavtalet och en av köparna visste han också var han jobbade. Vid tillträdet hade han även kontakt med köparnas bank.

Vad gäller journalen har samtliga moment, för vilka det saknas anteckningar i journalen, genomförts av honom under uppdraget.

2013-10-23:5

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Uppdragsavtalet

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Enligt 9 § fastighetsmäklarlagen följer bland annat att uppdragsavtalet ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna. Om uppdraget är förenat med ensamrätt, får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången.

Uppdragsavtalet är daterat den 29 juni 2011 och undertecknat av uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren. NN har uppgett att han undertecknade uppdragsavtalet den 25 juli 2011 samt att uppdragsgivaren fick det för undertecknande den 29 augusti 2011 och undertecknade och returnerade avtalet först efter det. Enligt journalen undertecknades uppdragsavtalet av NN den 25 juli 2011. NN har också uppgett att han vidtagit förmedlingsåtgärder efter den 25 juli 2011. Uppdragsgivaren har i sin tur uppgett att han gett NN uppdraget den 26 juli 2011, men att han fick uppdragsavtalet för undertecknande via e-post först den 29 augusti 2011.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att det ligger inom ramen för god fastighetsmäklarsed att upprätta handlingar som överensstämmer med verkligheten. Det är utrett i ärendet att uppdragsavtalet är feldaterat. Det har genom feldateringen av avtalet blivit oklart hur ensamrättstiden ska beräknas. NN har dessutom vidtagit förmedlingsåtgärder innan han hade ett undertecknat skriftligt uppdragsavtal från uppdragsgivaren. NN:s agerande motiverar i dessa delar att han meddelas en varning.

Kundkännedom

Enligt 2 kap. 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse och vid enstaka transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen bland annat kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt. Av 2 kap. 9 § samma lag framgår att kontrollen av kunden normalt ska vara slutförd innan affärsförbindelsen etableras eller den enstaka transaktionen utförs.

Av 2 kap. 11 § penningtvättslagen följer att en verksamhetsutövare inte får etablera en affärsförbindelse eller utföra en enstaka transaktion om kundkännedom inte uppnås. Om affärsförbindelsen redan har etablerats enligt 9 § ska den avslutas.

2013-10-23:5

Enligt 2 kap. 13 § i penningtvättslagen så ska en fastighetsmäklare i minst fem år bevara handlingar och uppgifter om åtgärder som har vidtagits för att uppnå kundkännedom.

Enligt 17 § andra stycket Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:5) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska fastighetsmäklaren dokumentera de vidtagna åtgärderna för att uppnå kundkännedom. Det ska framgå av dokumentationen vilket datum respektive åtgärd vidtogs. De identitetshandlingar, registreringsbevis och andra handlingar som har använts för att kontrollera kundens och den verkliga huvudmannens identitet eller för att på något annat sätt uppnå kundkännedom ska dokumenteras genom kopior.

Av den i ärendet ingivna dokumentationen kan Fastighetsmäklarinspektionen konstatera att NN har inlett en affärsförbindelse med uppdragsgivaren utan att ha uppnått kundkännedom avseende denne.

Agerandet i denna del är varningsgrundande.

Beträffande köparna har NN inte kunnat visa upp några noteringar om vilka åtgärder som har vidtagits för att uppnå kundkännedom. Han har enbart inkommit med en odaterad handling med kopior av köparnas körkort. Med anledning av den ofullständiga dokumentationen finner Fastighetsmäklarinspektionen att NN har agerat i strid med sina skyldigheter enligt penningtvättslagstiftningen, vilket motiverar en erinran.

Journalen

Fastighetsmäklaren ska enligt 20 § fastighetsmäklarlagen föra anteckningar över förmedlingsuppdraget - en så kallad journal. I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges att de som har ett intresse av att veta vilka åtgärder mäklaren har vidtagit, främst säljare och köpare, ska kunna få dokumentation över uppdraget. Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör (prop. 2010/11:15 s. 60f.).

I den journal som NN upprättat saknas anteckningar om 21 förmedlingsåtgärder, som han enligt egen uppgift har utfört i förmedlingsuppdraget. NN har därmed åsidosatt sina skyldigheter enligt 20 § fastighetsmäklarlagen. Förseelserna motiverar en erinran.

Påföljd

NN meddelas en varning för att han vidtagit förmedlingsåtgärder utan ett skriftligt uppdragsavtal samt för att han medverkat till att upprätta ett uppdragsavtal med felaktiga och oklara uppgifter. Han meddelas också en varning för att ha inlett en affärsförbindelse med uppdragsgivaren utan att först ha uppnått kundkännedom. I den varning som NN tilldelas ingår också en erinran för den ofullständiga dokumentationen över hur han uppnått kundkännedom avseende köparna och för bristerna i journalanteckningarna.

2013-10-23:5

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2013-10-23:6

2013-10-23:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om budgivning, upplysnings- och rådgivningsplikt, anbudsförteckning och journal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN erinran.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en spekulant på en bostadsrätt framfört kritik mot fastighetsmäklaren NN med anledning av dennes agerande vid förmedlingen av en bostadsrätt.

Anmälan

Anmälan har bland annat uppgett följande.

Han hade för avsikt att köpa en bostadsrätt. Visningarna av bostadsrätten skulle hållas vid tider när de inte hade möjlighet att närvara, varför de erbjöds en tidigare visning. I samband med visningen tog han bland annat upp frågan om förekomsten av blåbetong med mäklaren eftersom han ville försäkra sig om att huset inte var byggt med blåbetong.

Ett par dagar senare var budgivningen igång och deras första bud var 915 000 kr. Efter fortsatt budgivning stannade de vid 950 000 kr. På kvällen den 9 oktober 2012 blev de kontaktade av mäklaren, som uppgav att den andre budgivaren tagit tillbaka sina bud och att de nu stod som högsta budgivare. Han meddelade då mäklaren att de stod för sin budgivning och var villiga att köpa för 915 000 kr. De avtalade att träffas följande dag för kontraktskrivning och han påminde mäklaren om att han ännu inte fått något besked om förekomsten av blåbetong. Han uppmanade mäklaren att klara ut detta före kontraktskrivningen.

Den 10 oktober 2012 träffades de för kontraktskrivning. Något besked om blåbetong hade varken säljaren eller mäklaren. Han föreslog att de skulle ta in ett villkor om detta i kontraktet. Efter att säljaren och mäklaren konfererat enskilt, uppgav mäklaren att han gett sin klient rådet att inte skriva in ett villkor i kontraktet. De lämnade därför kontoret utan att något kontrakt blivit skrivet. Dagen efter kontaktades han av mäklaren som informerade om att denne hade beställt en besiktning för kontroll av lägenheten avseende blåbetong, och att han skulle få del av resultatet så snart det var klart.

Några dagar senare fick han del av besiktningsprotokollet. Vid ett samtal med mäklaren informerade han denne om att han var beredd att fullfölja affären. Mäklaren upplyste honom om att de hade fått in ytterligare ett bud på 950 000 kr. Han framhöll då att han redan hade

2013-10-23:6

lagt det budet. Mäklaren hade enligt uppgift tagit bort hans bud på 950 000 kr. Han förklarade att han inte kunde acceptera detta och framhöll att han hela tiden stått fast vid sin budgivning. När han senare kontrollerade budgivningen på internet fann han att den avhoppade budgivarens två högsta bud var borttagna, liksom hans eget bud på 950 000 kr. En ny budgivare på 950 000 kr hade tillkommit.

Efter att han kontaktat föreningen i en annan fråga, ringde han tillbaka till mäklaren som uppgav att bostadsrätten hade sålts till den nye budgivaren.

Genom att inte reda ut frågan om blåbetong i tid som överenskommits och genom att inte tillåta att detta villkorades i kontraktet, har mäklaren medverkat till att undersökningsplikten inte kunnat användas. Dessutom har budlistan inte avspeglat verkliga bud.

Handlingar

NN har förelagts att yttra sig över anmälan och att bland annat inkomma med den anbudsförteckning som han överlämnat till säljaren och den slutlige köparen samt journalen.

I den slutliga anbudsförteckning som NN inkommit med, redovisas inte samtliga bud som lagts på bostadsrätten. Anmälarens högsta bud samt två av en annan budgivares (budgivare X) återtagna bud saknas.

I den journal som överlämnats till parterna anges samma datum för samtliga händelser i förmedlingsuppdraget, utom nio. Det saknas en notering om när uppdraget upphört och om mäklaren har tillhandahållit tilltänkta köpare en årsredovisning.

Mäklaren

NN har yttrat sig och har bland annat uppgett följande.

Anmälan

Visningen han höll för anmälares avslutades med att de tittade på informationen om energideklarationen i entrén. Av denna framgick att en radonmätning var utförd. Eftersom detta inte var en ordinarie visning, hade han inte hela energideklarationen utskrivit ännu, utan bad att få återkomma med denna.

Den 8 oktober 2012 startade budgivningen. På eftermiddagen följande dag blev han kontaktad av den budgivare som legat högst, vilken meddelade att han hoppade av affären helt. Han kontaktade den som framförde anmälarens bud, förklarade vad som hänt, föreslog att de skulle fundera över huruvida de var intresserade av att göra affär och på förekommen anledning till vilket pris. Det framkom att anmälares var intresserad, men inte till sitt senaste bud om 950 000 kr, utan 915 000 kr. Senare under kvällen blev han kontaktad av anmälares. Denne tog upp frågan om blåbetong och han hänvisade till resultaten i energibesiktningen.

Den 10 oktober 2012 träffade han och säljaren anmälares. Vid mötestillfället framkom att anmälares inte var intresserad av den radonmätning med tillhörande stickprovskontroll som föreningen låtit göra, utan hävdade att han hade lovat att utreda frågan om blåbetong i

2013-10-23:6

lägenheten. Han upplyste om att om detta var viktigt för anmälaren, låg det i dennes undersökningsplikt att undersöka saken närmare genom en besiktningsman. Anmälaren ville att det skulle upprättas ett avtal med besiktningsklausul och att han skulle utreda förekomsten av blåbetong. Säljaren ville avvakta med kontraktskrivning och han åtog sig att engagera en besiktningsman för att kontrollera förekomsten av blåbetong i lägenheten.

Intresset för bostadsrätten var stort. Han förklarade för spekulanterna att budgivningen på internet hade fallerat eftersom den högste budgivaren hade avböjt samt att det fördes diskussioner med en intressent på en nivå om 915 000 kr. När han fick besiktningsprotokollet kontaktade han anmälaren. En ny intressent lämnade ett bud på 950 000 kr. För att redovisa korrekt information annullerade han de bud som inte längre var gällande ner till nivå 915 000 kr och la in den nye budgivaren med budet 950 000 kr. De redovisar samtliga bud till samtliga budgivare och säljare direkt via sms/e-post och redovisningen finns hela tiden att tillgå på mäklarföretagets hemsida. Han har aldrig haft för avsikt att undanhålla någon information, utan enbart att redovisa korrekt information.

Han fick fundera över om det var rätt att redovisa budgivaren X:s bud mot marknaden. Det fanns ju ingen bakom de buden längre och nya spekulanter som hittade annonsen på nätet skulle då få information om bud som inte fanns. Är ett sådant bud att betrakta som ett bud?

Anbudsförteckning

I ett försök att redovisa korrekt, tog han bort buden som återtagits av budgivaren X. I efterhand ser han att han inte tagit bort alla bud denne budgivare lagt. Anmälares bud om 950 000 kr tog han bort av den anledningen att de, efter budgivningens kollaps, inte stod fast vid något annat än 915 000 kr. Hans intentioner har hela tiden varit goda. Han har förmedlat all information till samtliga löpande och har ansträngt sig mycket för att hitta en lösning med anmälaren.

Journal

För att journalen i systemet ska redovisa samma dag som punkterna är utförda, måste man bocka av dem i systemet den dagen, vilket rent praktiskt är ganska svårt. På framsidan av journalen framgår att uppdraget upphör. Årsredovisningen fanns att tillgå på hemsidan och den fanns utskriven vid visningstillfällena. Köparen fick den sedan med annat material i en pärm.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren, i den utsträckning god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska i förväg upplysa tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

2013-10-23:6

Information om blåbetong

Annat har inte framkommit i ärendet än att NN har verkat för att tillhandahålla information avseende förekomsten av blåbetong. Han har även i övrigt gett parterna de råd och upplysningar som de kunde behöva om bostadsrätten. Ärendet avskrivs därför i denna delfråga.

Uppgifter om budgivningen på internet

Det finns inte någon generell skyldighet för en fastighetsmäklare att presentera budgivningen på internet. Väljer mäklaren att presentera budgivningen på internet, har denne emellertid ett ansvar att se till att redovisningen inte blir vilseledande.

NN har uppgett att han löpande informerade samtliga inblandade budgivare och säljaren direkt via SMS eller e-post. Han kontaktade även samtliga när budgivaren X återtog sitt bud. Utredningen ger inte stöd för att NN:s agerande skulle stå i strid med god fastighetsmäklarsed. Ärendet ska därför avskrivas även i denna delfråga.

Anbudsförteckning

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren upprätta en förteckning över de anbud som lämnas med angivande av anbudsgivarens namn och kontaktuppgifter, det belopp som bjudits, tidpunkten för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts och om ett överlåtelseavtal ingås ska även uppdragsgivarens motpart få dokumentationen vid denna tidpunkt.

Utgångspunkten är att bud inte är bindande. Samtliga bud som lämnas ska noteras i anbudsförteckningen. NN har upprättat en anbudsförteckning som saknar tre bud som lämnats och senare återtagits. Förseelsen ger grund för en erinran.

Journal

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås ska även den som köpt eller sålt objektet få dokumentationen när uppdraget slutförts. I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges bland annat följande.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör.

I den journal som överlämnats till parterna saknas det en notering om när uppdraget upphört. Fastighetsmäklarinspektionen delar inte NNs uppfattning att texten på journalens framsida om mäklarens skyldigheter att upprätta och överlämna en journal enligt fastighetsmäklarlagen i samband med att uppdraget avslutas, innebär att det noterats när uppdraget upphörde.

2013-10-23:6

I journalen anges vidare samma datum för samtliga händelser i förmedlingsuppdraget, utom nio och det saknas en anteckning om mäklaren har tillhandahållit tilltänkta köpare en årsredovisning. Bristerna i journalen ger grund för en erinran.

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd

NN meddelas en erinran för att han upprättat en anbudsförteckning som inte omfattar samtliga bud samt att han upprättat en bristfällig journal.

2013-10-23:7

2013-10-23:7

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

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Med anledning av vad som framkommit i en anmälan mot en annan mäklare, i ett förmedlingsuppdrag där NN varit ansvarig mäklare, beslutade Fastighetsmäklarinspektionen den 20 maj 2013 att inleda ett tillsynsärende mot honom.

Den ursprungliga anmälan

I tillsynsärendet mot NN:s kollega gällde anmälarens kritik huvudsakligen budgivningsförfarandet.

Handläggningen och handlingar i ärendet

Uppdragsavtalet mellan säljaren och NN är daterat den 25 mars 2011. Köpeavtalet ingicks den 19 februari 2013 med angivet tillträdesdatum den 6 maj 2013.

I ärendet har det sammanlagt getts in två olika anbudsförteckningar, där samtliga fem kopior av dessa skiljer sig åt vad gäller underskrifternas utseende.

I den första versionen av anbudsförteckningarna, som är undertecknad av både säljaren och köparen, saknas en anteckning om det bud som bostadsrättslägenheten såldes för om 2 350 000 kronor. Det saknas också information om att detta bud var villkorat av att det inte fick publiceras på nätet och att det skulle annulleras om det inte accepterades av säljaren. I anbudsförteckningen finns det inte heller någon anteckning om ett bud om 2 360 000 kronor, med uppgift om att det budet senare återtagits. Dessutom saknas det en anteckning om att ett bud om 2 370 000 kronor också återtagits.

Mäklaren har under ärendets handläggning inkommit med den andra versionen av anbudsförteckningen, också den undertecknad av säljaren och köparen. Där finns de uppgifter med som inspektionen hade uppmärksammat saknades i den första versionen av anbudsförteckningen.

2013-10-23:7

Fastighetsmäklarinspektionen har den 24 juni 2013 ringt till både säljaren och köparen i det aktuella förmedlingsuppdraget. Vid dessa telefonsamtal uppgav båda att de endast hade fått del av en anbudsförteckning i samband med förmedlingsuppdraget.

Köparen inkom via e-post samma dag med en kopia av den anbudsförteckning som hon hade fått del av, undertecknad av både köparen och säljaren. Den överensstämde med den första anbudsförteckningen som det sedan tidigare fanns en kopia av i ärendet.

Säljaren inkom via e-post den 5 juli 2013 med en kopia av den andra versionen av anbudsförteckningen, som också den är undertecknad av säljaren och köparen. Vid ytterligare ett telefonsamtal med säljaren den 5 juli 2013 fick inspektionen information om att hon nu hade undertecknat två anbudsförteckningar. Den första hade hon undertecknat i samband med tillträdet och den andra i samband med att NN kontaktat henne efter Fastighetsmäklarinspektionens senaste samtal med henne. Hon uppgav att NN hade uppgett för henne att den första anbudsförteckningen saknade uppgifter om bland annat annullerade bud. Efter det andra telefonsamtalet med säljaren fick inspektionen in ytterligare en anbudsförteckning från henne, vilken var en kopia av den första versionen av anbudsförteckningen som finns i ärendet. Den sist ingivna anbudsförteckningen som säljaren gav in saknar köparens underskrift.

Fastighetsmäklarinspektionen har i ett föreläggande till NN ställt frågor om de olika versionerna av anbudsförteckningen. En fråga gällde köparens uppgift om att enbart ha fått del av den första versionen av anbudsförteckningen, trots att NN sedan tidigare gett in version två av anbudsförteckningen undertecknad av köparen. Till NN:s yttrande (som inkom den 2 september 2013) bifogades en e-postkonversation mellan honom och köparen (som är daterad den 27 och den 28 augusti 2013). Köparen bekräftar där att hon tagit del av två budlistor.

Mäklaren

NN har bland annat anfört följande. Anledningen till att köparens bud inte fanns med i den första versionen av anbudsförteckningen var budgivarens specifika krav om att budet inte skulle publiceras öppet. Deras system klarar i dagsläget inte av att registrera bud utan att de syns öppet. De var därför noga med att notera budet. De informerade säljaren muntligen om budet och villkoren för budet. När affären sedan var stängd skulle de uppdatera anbudsförteckningen om något skett i tiden mellan att köparen skrev på och till dess säljaren kommit in till kontoret och skrivit på avtalen. Syftet var att skicka en uppdaterad budhistorik som innehöll köparens bud och andra bud eller förändringar som skett. Detta var också bakgrunden till att uppgifterna om budet om 2 360 000 kronor, och att det återtagits, saknades samt att information om att budet om 2 370 000 kronor återtagits inte fanns med i den första anbudsförteckningen.

Han har låtit parterna underteckna den ofullständiga anbudsförteckningen för att det vid tillfället och under de förutsättningar som rådde var den lösning som var praktiskt möjlig. Att ersätta den gamla budlistan var hela syftet med den uppdaterade budhistoriken.

2013-10-23:7

NN har, ombedd att förklara hur det kommer sig att det finns två anbudsförteckningar där samtliga fem kopior av dessa skiljer sig åt vad gäller underskrifternas utseende, uppgett att han inte lagt någon vikt vid hur parterna signerat dokumenten.

Parterna har fått del av den uppdaterade anbudsförteckningen under sommaren/hösten 2013.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av NN:s agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Upprättandet av en anbudsförteckning är inte en obligatorisk skyldighet enligt 1995 års fastighetsmäklarlag. I fastighetsmäklarlagen (2011:666), som trädde ikraft den 1 juli 2011, stadgas dock i 20 § att mäklaren ska upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när budet lämnades samt villkor för anbudet. Dokumentationen ska överlämnas till parterna när uppdraget slutförts.

NN har inte haft någon lagstadgad skyldighet att upprätta en anbudsförteckning i förmedlingsuppdraget. Han har ändå valt att upprätta en anbudsförteckning. Han har vidgått att han har överlämnat och låtit parterna underteckna anbudsförteckningen i samband med förmedlingsuppdraget, trots att den var ofullständig. Först så sent som sommaren/hösten 2013 har en uppdaterad anbudsförteckning överlämnats av NN till parterna.

Att NN under våren 2013 överlämnat och låtit parterna underteckna en anbudsförteckning som han visste var ofullständig är enligt Fastighetsmäklarinspektionen en besvärande omständighet. Med anledning av att förmedlingsuppdraget ingicks redan 2011 avskrivs dock ärendet.

2013-10-23:8

2013-10-23:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om posthantering och kundkännedom

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN varning.

Bakgrund

Köpare av en fastighet har riktat kritik mot NN. I anmälan görs bland annat gällande att NN handlagt tillträdet på ett olämpligt sätt och att NN även agerat olämpligt när frågan om flyttstädning blev aktuell för parterna. Vidare löste NN inte ut en rekommenderad försändelse som hade skickats till honom.

I ärendet har Fastighetsmäklarinspektionen aktualiserat frågan om NN har uppnått kundkännedom med sin uppdragsgivare och köparna av den aktuella fastigheten.

Mäklaren

Anmälan

I juni 2011 undertecknades förmedlingsuppdraget. I oktober samma år ville uppdragsgivaren avvakta med försäljningen eftersom inga spekulanter visade något intresse för att köpa fastigheten. År 2012 tog uppdragsgivaren kontakt med honom och berättade att en person hade visat intresse av att köpa fastigheten. Han kontaktade denna person som lämnade ett bud. Uppdragsgivaren accepterade budet och den 24 januari 2012 ägde kontraktskrivning rum. Köparna informerades om att en nyttjanderätt till bostaden måste dödas för att affären skulle kunna genomföras. Köpekontraktet utformades med ett förbehåll angående inskrivningen av nyttjanderätten och den 8 februari bestämdes som tillträdesdag. Han kontaktade Inskrivningsmyndigheten om borttagandet av servitutet och fick bland annat beskedet att någon exakt tid inte kunde utlovas. Han kontaktade parterna om senareläggning av tillträdet. Säljaren erbjöd köparna att flytta in eftersom flyttstädningen var klar. Efter ett antal veckor var inskrivningen dödad. Några dagar före tillträdet krävde köparna flyttstädning trots att de redan bodde vederlagsfritt på fastigheten. Tvist uppstod mellan parterna om städningen. Av säkerhetsskäl löser han inte ut rekommenderade försändelser när han inte känner till avsändaren.

Kundkännedom

Han har skickat kopiorna av köparnas identitetshandlingar till Fastighetsmäklarinspektionen. I samband därmed gjorde han misstaget att inte ta ytterligare kopior. Kopiorna av köparnas identitetshandlingar saknas således. Förklaringen till att uppdragsgivarens körkort är utfärdat efter den dag då han ingick affärsförbindelsen med uppdragsgivaren förklaras på följande sätt.

2013-10-23:8

Han ”erhöll ett nytt av säljaren när han införskaffade det och då använde han det gamla till Inskrivningsmyndigheten vid dödning av förbehåll i bostadsbyggnaden”.

Övrigt

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att det inte finns några kopior av köparnas identitetshandlingar i akten. I de av NN ingivna handlingarna framkommer inte att sådana kopior skulle ha skickats med. Inte heller av diariet framgår att kopior av identitetshandlingar rörande köparna skulle ha getts in till inspektionen. Vidare konstateras att uppdragsavtalet undertecknades den 28 juni 2011 och att uppdragsgivarens körkort utfärdades den 9 juli 2011.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av NN:s agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

Posthantering

Enligt 8 § första stycket fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed.

Den som skickar en försändelse till en fastighetsmäklare ska kunna utgå från att mäklaren tar del av innehållet i försändelsen utan dröjsmål. Att underlåta att ta del av en försändelse strider mot god fastighetsmäklarsed. Vad NN anförst leder inte till någon annan bedömning. NN:s förseelse motiverar Fastighetsmäklarinspektionen att meddela honom en varning.

Kundkännedom

Enligt 2 kap. 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska fastighetsmäklaren vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse samt vid enstaka transaktioner som uppgår till 15 000 euro eller mer. Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt, kontroll av den verkliga huvudmannens identitet samt inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art.

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

Enligt 2 kap. 13 § penningtvättslagen, ska en verksamhetsutövare i minst fem år bevara handlingar och uppgifter om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom.

Den 1 juli 2013 trädde Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:5) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism i kraft (penningtvättsföreskrifterna). I de delar som är aktuella i detta ärende har föreskrifterna motsvarande innehåll som i de upphävda föreskrifterna, om än något annorlunda formulerade. Av 17 § i penningtvättsföreskrifterna följer bland annat att fastighetsmäklaren ska dokumentera de vidtagna åtgärderna för att uppnå kundkännedom. Det ska framgå av dokumentationen vilket datum respektive åtgärd vidtogs. De identitetshandlingar m.m. som har använts för att

2013-10-23:8

kontrollera kundens identitet ska kopieras. Dokumentationen ska – oavsett om den sker elektroniskt eller i pappersformat – bevaras på ett säkert sätt.

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att de blanketter som NN använt vid kontrollen av parternas identitet helt saknar uppgift om vilka identitetshandlingar som använts, utan bara anger parternas personnummer. Beträffande NN:s skyldighet att kopiera identitetshandlingarna som använts vid kontrollen konstateras att Fastighetsmäklarinspektionen inte har fått några sådana handlingar. Slutligen konstaterar Fastighetsmäklarinspektionen att NN till inspektionen gett in en kopia av uppdragsgivarens körkort som utfärdats efter det att uppdragsavtalet undertecknades.

Mot denna bakgrund finner Fastighetsmäklarinspektionen att NN inte har visat att han uppnått kundkännedom varken med uppdragsgivaren när han ingick affärsförbindelsen med denne eller med köparna när NN medverkade till affärstransaktionen. Detta är varningsgrundande.

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd

NN meddelas en varning för att han underlåtit att ta del av den till honom skickade postförsändelsen och för att han inte har uppnått kundkännedom avseende uppdragsgivaren och köparna i fastighetsaffären. Förseelserna var för sig motiverar en varning.

2013-10-23:9

2013-10-23:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om ersättning till mäklare

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarinspektionen har uppdragsgivare som önskade sälja en fastighet riktat kritik mot fastighetsmäklaren NN Uppdragsgivarna och NN tecknade ett första uppdragsavtal med ett utgångspris om 975 000 kr för fastigheten. De träffade senare ytterligare ett uppdragsavtal med ett utgångspris om 1 150 000 kr. NN lyckades emellertid inte förmedla fastigheten till någon köpare. När förmedlingsuppdragen avslutats översände NN en faktura på 38 951 kr till uppdragsgivarna. Kritiken går bland annat ut på att hon har agerat felaktigt genom att begära ersättning.

Anmälan

NN kritiserar på följande punkter.

1. Hon har kommit för sent till visningar.
2. Hon har bland annat missat att kontrollera att en altandörr varit låst efter en visning.
3. NN har ändrat utgångspriset på fastigheten från 975 000 kr till 1 150 000 kr utan anmälarnas tillstånd.
4. I mars 2013 sa anmälarna upp förmedlingsuppdraget. Dagen före uppdragets upphörande frågade mäklaren om de var intresserade av att visa fastigheten för ett par. Så blev fallet, men det blev inget köp. NN fick då på nytt uppdrag att förmedla fastigheten och hon sa att det inte skulle bli dyrare för dem.
5. Anmälarna har fått en faktura uppgående till 38 951 kr. De anser att det är märkligt att det kan kosta så mycket när fastigheten inte blev såld. Detta mot bakgrund av att provisionen skulle bli högst 48 700 kr.
6. De anser att det är falsk marknadsföring att gå ut med ett reklamblad där det anges att ”VI TAR ENDAST UT FÖRMEDLINGSPROVISION VID FULLFÖLJD FÖRSÄLJNING”. Reklambladet innehöll uppgifter om att följande åtgärder kostade noll kronor: värdering, personlig rådgivning, beskrivning, fotografering, annonsering, internetannonsering, visningar, budgivning, kontrakt, lån av släpkärra ett dygn, flyttstädning, tillträde och reavinstbeskattning.

Mäklaren

NN har tillbakavisat kritiken och anfört bland annat följande.

2013-10-23:9

1. Hon har haft huset till försäljning under cirka åtta månader och haft 18 visningar och några extra visningar. Vid ett tillfälle var hon sjuk och glömde bort visningen. I det fallet accepterade dock säljarna att deras dotter visade fastigheten.
2. Efter det att säljarna flyttat till sitt nya boende lovade hon att spola toaletter och vattenlås för att inte lukt skulle uppstå. ”En gång sa de att altandörren ej var låst men jag brukar alltid ta en runda efter visning. Kan jag mao ej bevisa.”
3. Priset är ändrat flera gånger i enlighet med säljarnas riktlinjer.
4. Hon gjorde en sammanräkning och meddelade uppdragsgivarna att kostnaderna fram till då var 24 000 kr. Hon erbjöd dem ett nytt uppdragsavtal, vilket de accepterade.
5. Uppdragsgivarna hade stora krav på annonser sedan de hade flyttat in i sitt nya boende och fått dubbla boendekostnader. Hon föreslog flera gånger att de skulle snygga till huset. Så blev emellertid inte fallet.
6. Hon tar inte ut någon provision före det att en försäljning äger rum. Ingen annan har ifrågasatt denna marknadsföring och rimligheten i att betala kostnader om förmedlingsuppdraget sägs upp. Hon anser inte att hon fört någon bakom ljuset.

Övrigt

Det första uppdragsavtalet har i huvudsak samma villkor som det andra uppdragsavtalet. Det andra uppdragsavtalet innehåller bland annat följande beträffande provision/arvode respektive specifikation.

Provision/arvode

Förmedlingsprovision erlägges av uppdragsgivaren med 5 % inkl moms, dock lägst 48.700kr. Flyttstäd av boyta ingår (ej inne i ugn, fläkt, kyl, frys, diskmaskin eller vattenlås) och uppdragsgivaren är medveten om och godkänner att RUT bidrag tas ut som motsvarar halva flyttstädskostnaden av städfirman.

Om uppdragsgivaren säger upp avtalet skall uppdragsgivaren till fastighetsmäklaren betala för fortsatta uppkomna kostnader dock minst 10.000kr + extra beställda uppdrag/kostnader såsom tex energideklaration, dolda felförsäkring, besiktning, utlandsannonsering etc (sedan tidigare uppdragstid finns redan drygt 24.000kr i kostnader som även de skall betalas vid uppsägning av detta kontrakt).

I en faktura daterad 2013-07-11 finns följande specifikation.

Specifikation	Belopp kr
Uppkomna fasta kostnader. Annonser, objektsbeskrivningar, resor etc.	29 051
Extrabeställda kostnader: Energideklaration samt besiktning	9 900

Att betala: 38 951

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Fastighetsmäklarinspektionen är inte behörig att avgöra tvister om provision eller annan ersättning för en fastighetsmäklares tjänster. Däremot kan inspektionen pröva om en mäklare i en ersättningsfråga handlat på ett sätt som är förenligt med god fastighetsmäklarsed.

2013-10-23:9

Fastighetsmäklarinspektionen finner att utredningen inte ger stöd för att NN skulle ha agerat i strid med fastighetsmäklarlagen eller god fastighetsmäklarsed när hon begärt kostnadsersättning av uppdragsgivarna.

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte heller anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.

2013-12-11:1

2013-12-11:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om fastighetsmäklares upplysningsskyldighet och journal

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN erinran.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har NN blivit anmäld för bristande information rörande en bostadsrätt som han hade i uppdrag att förmedla. I anmälan görs bland annat gällande att NN varken muntligen eller skriftligen lämnat information om betydande renoveringsbehov av bostadsrättsföreningens byggnad.

I ärendet har Fastighetsmäklarinspektionen aktualiserat frågan om NN:s anteckningar i journalen över förmedlingsuppdraget. NN har förelagts att yttra sig över journalen.

Mäklarens yttrande

Bostadsrättsföreningens renoveringsbehov

Mäklaren: Det kan noteras att en annan person än anmälaren var köpare av bostadsrätten. Han informerade både skriftligen och muntligen om renoveringen vid visning. Uppgifterna fick han från föreningen.

Journalen

I den av NN upprättade journalen har följande konstaterats.

1. Det finns ingen anteckning om när kontrollen av förfoganderätten beträffande bostadsrätten utfördes.

Mäklaren: Åtgärden vidtogs i samband med uppdragsavtalets undertecknande.

2. Beträffande åtgärden att tillhandahålla tilltänkta köpare en objektsbeskrivning finns endast en anteckning om att objektsbeskrivningen skapats den 4 november 2011.

Mäklaren: Objektsbeskrivningen har tillhandahållits alla spekulanter. Den fanns med på nätet direkt vid annonseringen samt delades ut på visningarna och även på kontraktsdagen.

3. Beträffande åtgärden att skriftligen upplysa köparen om dennes ansvar att undersöka objektet finns endast en anteckning om att ett informationsblad om köparens undersökningsplikt och felansvar skapats den 4 november 2011.

Mäklaren: Vid visning och på kontraktsdagen.

2013-12-11:1

4. Det finns ingen anteckning om att tilltänkta köpare har fått upplysning om hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

Mäklaren: Upplyst om processen på visningar och i telefonsamtal rörande budgivningen.

5. Det finns ingen anteckning om skyldigheten att verka för att köparen före köpet undersöker eller låter undersöka objektet.

Mäklaren: Ja, skriftligen på visning och innan kontraktskrivningen.

6. Det saknas en anteckning om att fastighetsmäklaren har verkat för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen.

Mäklaren: Inför kontraktskrivningen och vid kontraktskrivningen uppmärksammade han parterna på en återgångsklausul rörande medlemskap i bostadsrättsföreningen. En sådan klausul finns i överlåtelseavtalet.

7. Det finns ingen anteckning om att mäklaren har upplyst köparen om förhållanden rörande fastighetens skick som mäklaren hade vetskap om, som framträder vid en ytlig undersökning eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna haft särskild anledning att räkna med.

Mäklaren: Ja, detta är gjort.

8. Det finns ingen anteckning om när kontrollen gjordes av pantsättning av bostadsrätten.

Mäklaren: Det fanns inget att informera om.

9. Det finns ingen anteckning om upplysningar till uppdragsgivaren om sidotjänster och eventuell ersättning.

Mäklaren: Detta står i uppdragsavtalet och informerades om i samband med tecknandet av detta avtal.

10. Anteckningar saknas om att mäklaren verkat för att säljaren har lämnat de uppgifter som kan antas vara av betydelse för en köpare.

Mäklaren: Han efterfrågade uppdragsgivaren om bostadens skick och om det fanns något av vikt för en köpare att veta genom en frågelista.

11. I fråga om att tillhandahålla tilltänkta köpare en årsredovisning alternativt en ekonomisk plan finns i journalen endast en anteckning att mäklaren den 17 september 2011 "Hämtat årsredovisning, analys av föreningen".

Mäklaren: Årsredovisningen har tillhandahållits på nätet, visningen och kontraktsdagen.

12. I fråga om åtgärden att tillhandahålla en tilltänkt köpare föreningens stadgar finns endast en anteckning om att mäklaren den 17 september 2011 "Hämtat stadgar".

Mäklaren: Ja, på nätet, på visningen och kontraktsdagen.

13. Det finns ingen anteckning om att information lämnats till köparen om vem som hade rätt att förfoga över bostadsrätten.

Mäklaren: Ja, vid visningen, under budgivningen och på kontraktsdagen.

2013-12-11:1

14. Det finns ingen anteckning om att en skriftlig beräkning av boendekostnaderna erbjudits.
Mäklaren: Ja, innan budgivningen.

15. I fråga om upprättande och genomgång av köpehandlingar med säljare respektive köpare och överenskommelse med parterna om hur kontraktsskrivningen ska genomföras finns endast en anteckning att mäklaren den 4 november 2011 ”skapat köpeavtal”.

Mäklaren: Ja, han har upprättat köpehandlingar innan kontraktsskrivningen och berättat för parterna om hur det kommer att gå till. Parterna hade innan underskrifterna tillsammans gått igenom objektsbeskrivningen med sakinnehåll som vidimerades av uppdragsgivaren.

16. Det saknas en anteckning om att ett överlåtelseavtalet har ingåtts mellan parterna.
Mäklaren: Köpehandlingarna genomlästes innan påskrift.

17. Det finns ingen anteckning om att en kontroll av årsavgiften gjordes i nära anslutning till kontraktsskrivningen.

Mäklaren: Detta gjordes återigen innan kontraktsdagen.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Mäklares informationsskyldighet

Det finns ingen lagstadgad skyldighet för en fastighetsmäklare att skriftligen informera om en bostadsrättsförenings renoveringsbehov. En fastighetsmäklare har dock en skyldighet att ge råd och upplysningar som har ett samband med överlåtelsen av förmedlingsobjektet. Mot bakgrund av vad NN uppgivit i ärendet finner Fastighetsmäklarinspektionen att det inte är utrett att NN skulle ha åsidosatt sin informationsskyldighet.

Journalen

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en så kallad journal. I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges att de som har ett intresse av att veta vilka åtgärder fastighetsmäklaren har vidtagit, främst säljare och köpare, ska kunna få dokumentationen över uppdraget. Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vad sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör (prop. 2010/11:15 s. 60f).

I den journal som NN har upprättat saknas ett stort antal förmedlingsåtgärder som han enligt egen uppgift har utfört i förmedlingsuppdraget. Vidare saknas i flera fall korrekt uppgifter om när åtgärden vidtogs. NN har därmed åsidosatt sina skyldigheter enligt 20 § fastighetsmäklarlagen. Förseelserna motiverar en erinran.

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

Påföljd

Bristerna i journalen motiverar Fastighetsmäklarinspektionen att meddela NN en erinran.

2013-12-11:2

2013-12-11:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om fastighetsmäklarens omsorgsplikt

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har ordföranden i en bostadsrättsförening framfört kritik mot fastighetsmäklaren NN med anledning av dennes agerande i samband med en förmedling av en bostadsrätt i föreningen.

Anmälan

Anmälaren har bland annat uppgett följande.

En bostadsrätt i föreningen såldes under våren 2013. Av köparens mor fick han reda på att tillträdesdagen var den 4 mars 2013. Styrelsen i bostadsrättsföreningen godkände köparens inträde i föreningen på ett ordinarie styrelsemöte först den 18 mars 2013.

Den 3 juni 2013 fick styrelsen kännedom om att köparen av bostadsrätten hade hyrt ut bostaden i andra hand. Enligt hyreskontraktet, som var upprättat på mäklarföretagets brevpapper, gällde uthyrningen perioden från och med den 31 maj 2013 till och med den 31 maj 2014.

Han kontaktade köparens mor, som även är god man för köparen. Han förklarade att bostadsrättsföreningen inte hade godkänt uthyrningen. Föreningen hade inte heller fått någon ansökan om andrahandsuthyrning, vilket är ett krav enligt bostadsrättsföreningens stadgar. Modern var helt ovetande om detta och uppgav att NN hade upprättat hyreskontraktet på hennes uppdrag. Han hade uppgett att han var väl insatt i principerna för andrahandsuthyrning.

Bostadsrättsföreningens stadgar anger bland annat att andrahandsuthyrning i upp till ett år kan godkännas av styrelsen under vissa omständigheter. Information om föreningens regler vid andrahandsuthyrning finns på föreningens hemsida. Där finns även ett formulär som ska fyllas i och skickas in till styrelsen i god tid innan uthyrningen ska påbörjas.

NN, som är registrerad fastighetsmäklare och som dessutom tidigare varit medlem i bostadsrättsföreningen, måste anses vara väl medveten om dessa regler.

2013-12-11:2

Mäklaren

NN har yttrat sig och bland annat uppgett följande.

Han har förmedlat bostadsrätten mellan köpare och säljare. Ansökan om inträde och utträde godkändes av bostadsrättsföreningen den 18 mars 2013 och tillträdesdagen var den 31 maj 2013. Det stämmer inte att köparens mor skulle ha sagt att det var den 4 mars 2013 som var tillträdesdag.

I samband med försäljningen av bostadsrätten bad köparens far honom att upprätta ett standardkontrakt för andrahandsuthyrning, vilket han gjorde utan att ta betalt. Avtalet upprättades utifrån de uppgifter som han fått från hyrestagaren och hyresvärden. I uthyrningsavtalet tog han med en klausul om att en förutsättning för hyresavtalet var att uthyraren erhöll bostadsrättsföreningens godkännande till andrahandsuthyrningen.

Upprättandet av detta andrahandsuthyrningsavtal låg utanför hans uppdrag som mäklare i förmedlingsprocessen. Det är inte hans ansvar som mäklare att undersöka om en part hyr ut en lägenhet innan styrelsen godkänt uthyrningen. Han har tagit fram ett standardiserat hyresavtal ur mäklarfirmans datasystem.

Handlingar

Av den kopia av andrahandsuthyrningsavtalet som anmälaren har gett in framgår bland annat att hyrestiden är från och med den 31 maj 2013 till och med den 31 maj 2014. Avtalet innehåller vidare en klausul med följande innehåll.

Förutsättning för detta hyresavtal är att uthyraren erhåller Fastighetsägarens/ Bostadsrättsföreningens godkännande till andrahandsuthyrningen.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska i förväg upplysa tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

Hyresavtalet

Upprättandet av andrahandsuthyrningsavtalet är i sig inte en del av förmedlingsuppdraget. Uttrycket att mäklaren enligt 8 § fastighetsmäklarlagen ”i allt” ska iaktta god fastighetsmäklarsed innebär emellertid att mäklaren ska iaktta god fastighetsmäklarsed i alla sammanhang där denne uppträder professionellt i sin yrkesroll (prop. 1995/95:14 s. 74). Avtalet om andrahandsuthyrningen innehåller en klausul som förutsätter bostadsrättsföreningens godkännande till andrahandsuthyrningen. Fastighetsmäklarinspektionen anser

2013-12-11:2

inte att NN har haft någon skyldighet att vidta någon ytterligare åtgärd avseende andrahandsuthyrningen. Utredningen i övrigt ger inte stöd för att NN inte har följt god fastighetsmäklarsed. Ärendet avskrivs därför från vidare handläggning.

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2013-12-11:3

2013-12-11:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om upplysnings- och rådgivningsplikten, upprättande av depositionsavtal, besiktningsklausul samt uppgifter i objektsbeskrivningen om driftskostnader och om gemensamhetsanläggningar

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN varning.

Bakgrund

Köparen av en fastighet som NN haft i uppdrag att förmedla har i en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen framfört kritik mot hennes agerande.

Anmälan

Anmälan har i huvudsak uppgett följande.

Hon deltog i en budgivning mot andra spekulanter, men dessa har inte antecknats i budförteckningen eller listan över budgivare. Kontraktsskrivningen skedde den 7 februari 2012. Före detta datum hade hon påtalat för NN att det fanns en vinfläck på fasadväggen.

Den 28 februari 2012 meddelade hon NN att säljaren inte åtgärdat bristerna på fastigheten. De brister hon anmälde var att skorstenen inte var godkänd av sotare, att två fasadväggar var nedfläckade med vin, att några nockpannor var trasiga och taket inte gick att besikta på grund av för mycket snö.

Den 15 mars 2012, på tillträdesdagen, kontaktade hon NN på nytt och meddelade att nockpannorna var otäta, att några takpannor var trasiga i vecket, att jetströmmen till badtunnan var trasig och att köksfläktens rör slutade i bjälklaget.

Den 31 juli 2012 uppgav NN till henne att bristerna skulle täckas av säljarens försäkring.

Vid tillträdet den 15 mars 2012 kom parterna överens om att 10 000 kr skulle ”innehållas” av mäklaren på grund av bristerna, men det skedde inte.

Handlingar i ärendet

NN har förelagts att yttra sig i ärendet och att ge in uppdragsavtalet, objektsbeskrivningen, köpekontraktet, den skriftliga informationen om undersökningsplikten, journalen och anbudsförteckningen. Vid granskningen av de inkomna dokumenten har inspektionen uppmärksammat följande.

2013-12-11:3

I § 15 i köpekontraktet anges följande.

*Köparen har beretts tillfälle att besiktiga fastigheten, dock gick det ej att besiktiga taket pga snö. Köpare-Säljare är överens om att köparen ska besiktiga taket så snart det är möjligt. Dock senast den 1 mars 2012. Skulle ej besiktning kunna utföras innan den tidsutgången ska köpare-säljare komma överens om en ny tid. Skulle fel upptäckas ska säljaren åtgärda och bekosta detta.
Säljaren ska åtgärda puts som saknas i fasaden.
Säljaren ska överlämna intyg från sotaren att braskaminen är besiktigad och godkänd.*

I objektsbeskrivningen under *Gemensamhetsanläggningar*, anges följande.

BH GA:1, BH GA:2, BH S:2.

I objektsbeskrivningen under *Driftskostnad*, anges följande.

Säljarna har ej själva bebott huset, utan haft det uthyrt mestadels under sommartid. Uppskattad driftkostnad c:a 24 000:-/år.

I anbudsförteckningen finns endast antecknat ett bud på 1 450 000 kr som anmälarerna lämnat den 6 februari 2012.

Mäklarens yttrande

NN har yttrat sig och anfört i huvudsak följande. Hon har svårt att förstå på vilket sätt hon skulle ha brustit i sitt uppdrag. Det som anmälarerna påstår i sin anmälan avser fel i fastigheten och eventuella ersättningskrav borde riktas mot säljaren.

Bristerna

De enda av de uppräknade bristerna som diskuterades var att fasaden vid badtunnan blivit nerstänkt med vin någon gång mellan köpet och tillträdet samt att badtunnans jetström påstods ha slutat fungera efter tillträdet. När anmälarerna påpekade detta hänvisade hon till säljaren och att det eventuellt kunde täckas av säljarens hemförsäkring. Detta var menat som en uppmaning till anmälarerna att undersöka möjligheten och inte på något sätt ett påstående eller faktauppgift.

Beträffande vinfläcken på fasaden har anmälarerna påtalat detta först den 28 februari 2012, tre veckor efter kontraktsskrivningen. Om vinfläcken hade varit känd för anmälarerna före köpet, har anmälarerna trots detta ingått köpekontraktet utan krav på åtgärdande av annat än *puts som saknas i fasaden* enligt 15 § köpekontraktet. Det skulle vidare innebära att anmälarerna genom sin vetskap om vinfläcken förlorat möjligheten att ställa några krav gentemot säljaren med anledning av fläcken.

Depositionsavtalet

Parterna var aldrig överens om att 10 000 kr skulle deponeras. När taket hade besiktats visade det sig att någranockpannor var undermåliga. Parterna avtalade då om att säljaren skulle ge en ersättning om 1 000 kr till anmälarerna. Köparen satte in hela köpeskillingen på hennes

2013-12-11:3

klientmedelskonto i samband med tillträdet. Hon brukar göra så för att hjälpa säljarna att lösa deras lån. Därefter betalade hon ut resterande del av köpeskillingen till säljarna. Eftersom hela köpeskillingen hade satts in på hennes klientmedelskonto avtalade parterna att 1 000 kr skulle kvarstå på hennes konto för utbetalning till anmälaren vid uppgivande av ett kontonummer. Denna överenskommelse reglerades på tillträdesdagen, vilket framgår av säljarens likvidavräkning. Överenskommelsen får anses styrkt av det faktum att säljaren godtagit att 1 000 kr dragits av från köpeskillingen.

Detta var ett högst tillfälligt arrangemang och något skriftligt avtal upprättades inte. Någon tidsgräns för hur länge medlen skulle deponeras har inte heller avtalats. Anmälaren har ännu inte gett henne någon uppgift om kontonummer att betala ut medlen till och hon vet inte varför hon inte har fått det.

Besiktningssklausulen

Besiktningssklausulen togs med i kontraktet eftersom taket var snötäckt och inte kunde besiktas tillfredsställande. Anmälaren gavs tillfälle att besikta taket senast den 1 mars 2012. Parterna informerades om klausulens innebörd och om vilka konsekvenser som eventuella fel skulle kunna få för parterna. Det var hon som utformade klausulen. I samband med upprättandet av besiktningssklausulen var parterna muntligen överens om följande.

- Besiktningssmannen skulle avgöra vad som var att anse som fel. Efter det att besiktningen hade utförts av anmälaren själv kom parterna överens om att de tillsammans skulle avgöra vad som var att anse som fel.
- Eventuella fel skulle vara utförda senast på tillträdesdagen och anmälaren skulle i egenskap av köpare godkänna åtgärdernas utförande.
- För det fallet att någon av de i klausulen uppräknade åtgärderna inte hade åtgärdats på tillträdesdagen skulle en del av köpeskillingen deponeras på mäklarens klientmedelskonto. Det deponerade beloppet skulle motsvara kostnaderna för de återstående åtgärderna.
- En förlängning av besiktningssfristen avseende taket skulle ske genom att parterna ingick ett skriftligt tilläggsavtal. Om en förlängning inte kunde avtalas skulle köpet fullföljas med rätt för anmälaren att enligt jordabalkens felregler hävda eventuella fel som denne inte haft anledning att förvänta sig.

Anmälaren hade möjlighet att besöka och besikta fastigheten vid flera tillfällen före köpet. Frågan om besiktning togs upp i samband med upprättandet av köpekontraktet. Anmälaren förklarade sig vara nöjd med den undersökning som gjorts och avstod från ytterligare besiktning.

Uppgift om gemensamhetsanläggningar i objektsbeskrivningen

De i köpekontraktet och objektsbeskrivningen angivna gemensamhetsanläggningarna avser en vägförening, vilket anmälaren informerades muntligen om vid visningen och kontraktsskrivningen. Någon uppgift om kostnader för vägföreningen fanns inte.

2013-12-11:3

Uppgift om driftskostnader i objektsbeskrivningen

Eftersom säljarna endast hyrde ut huset veckovis under sommarhalvåret fanns det inga uppgifter om årsförbrukningen. Faktiska kostnader fanns avseende vatten och avlopp 3 497 kr, elförbrukning 1 890 kr och sophämtning 705 kr per år plus 3,20 kr per kilo. Vid användning även under vinterhalvåret skulle beloppen bli annorlunda. För att bedöma årsförbrukningen fick hon ett schablonbelopp motsvarande 24 000 kr per år för samtliga driftskostnader. De faktiska kostnaderna ansåg hon som missvisande för ett helt år. Hon valde därför att använda schablonen.

Anbudsförteckningen

Anmälarens påstående om att det fanns fler budgivare är inte korrekt. Anmälaren var den enda spekulanten och budgivaren.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska i förväg upplysa tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

Bristerna

Vid bedömningen av en fastighetsmäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jämför RÅ 1996 ref. 83). Mot bakgrund av NN:s uppgifter kan det inte anses otvetydigt fastställt att hon har brustit i sin rådgivnings- och upplysningsskyldighet eller i sin omsorgsplikt med anledning av de brister som har påtalats av anmälaren. Ärendet ska därför avskrivas i den delen.

Depositionsavtalet

Enligt 10 § fastighetsmäklarlagen ska en handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot snarast överlämnas till säljaren, om inte något annat har överenskommits genom ett depositionsavtal. Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning ska hållas skilda från egna tillgångar. Ett depositionsavtal ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna.

Av utredningen framgår att hela köpeskillingen sattes in av anmälaren på NN:s klientmedelskonto vid tillträdet. Någon skriftlig överenskommelse om att hela köpeskillingen skulle betalas in av köparna på NN:s klientmedelskonto för att därefter betalas ut till säljarna finns inte. Anmälaren och säljarna var överens om att NN skulle innehålla 1 000 kr av köpeskillingen som ersättning för brister på fastigheten. Denna överenskommelse har NN inte

2013-12-11:3

dokumenterat på något annat sätt än att det av likvidavräkningen framgår att 1 000 kr har dragits av på köpeskillingen.

Ett depositionsavtal är en överenskommelse om förvaring. När en mäklare tar emot egendom för förvaring, blir mäklaren redovisningsskyldig för denna. NN har förvarat 1 000 kr för anmälares räkning. Fastighetsmäklarinspektionen bedömning är därför att överenskommelsen är ett depositionsavtal. Sådana avtal ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna. Fastighetsmäklarinspektionen anser att likvidavräkningen inte gör att kravet på skriftlighet är uppfyllt. Det framgår inte att pengarna skulle deponeras hos NN och likvidavräkningen är inte heller underskriven av parterna.

NN har inte upprättat något depositionsavtal, varken för köpeskillingen eller för de 1000 kr. Hon har därför brutit i sin hantering av deponerade medel, vilket strider mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen är varningsgrundande.

Besiktningssklausulen

Enligt 21 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte något annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen motsvarar 19 § i fastighetsmäklarlagen (1995:400).

Av förarbetena (prop. 1983/84:16 s. 41 och prop. 1994/95:14 s. 81) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Mäklaren bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter. Det åligger mäklaren att klargöra köpevillkorets innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandlingen.

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att den i ärendet aktuella klausulen saknar närmare anvisningar om följande.

- Vem som skulle bedöma vad som var ett fel vid tillämpningen av § 15 i köpekontraktet.
- När säljaren senast skulle åtgärda och bekosta sådana fel.
- Vem som skulle bedöma om felen var åtgärdade och när detta skulle ske.
- Vem som skulle bedöma kostnaderna för eventuella kvarvarande fel vid tillträdesdagen och vad som skulle ske om dessa fel inte var åtgärdade vid tillträdesdagen.
- Hur förlängningen av tiden för takbesiktningen skulle genomföras med hänsyn till den avtalade tillträdesdagen och vad som skulle hända om parterna inte kunde komma överens om en förlängning.
- När säljaren senast skulle åtgärda putsen som saknades, vem som skulle bedöma att åtgärden var utförd och vad som skulle ske om åtgärden inte var utförd.
- När säljaren senast skulle överlämna intyget om braskaminen.

2013-12-11:3

Fastighetsmäklarinspektionen anser att NN har åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att medverka till en i flera avseenden oklar besiktningsklausul. Förseelsen är varningsgrundande.

Uppgift om gemensamhetsanläggningar i objektsbeskrivningen

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning). Beskrivningen ska bland annat innehålla uppgifter om vilka gemensamhetsanläggningar fastigheten har andelar i.

I förarbetena till 18 § fastighetsmäklarlagen (prop. 2010/11:15 s. 31) anges bland annat följande avseende gemensamhetsanläggningar.

Till en fastighet kan det ibland höra anläggningar som är gemensamma med andra fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna. Det kan t.ex. vara en väg, en parkering eller en småbåtshamn. Med andelar i gemensamhetsanläggningar följer inte endast rättigheter för fastighetsägaren utan det kan även följa förpliktelser. En rätt till väg kan t.ex. medföra en skyldighet att bistå med underhåll. Spekulanter på en fastighet har alltså i allmänhet ett intresse av att få kännedom om gemensamhetsanläggningar. Uppgifter om sådana finns hos Lantmäteriet. Som utredningen föreslår bör mäklaren vara skyldig att kontrollera om det finns några gemensamhetsanläggningar och i så fall ange detta i objektsbeskrivningen.

I det aktuella uppdraget har NN noterat i objektsbeskrivningen att det fanns gemensamhetsanläggningar, men inte angett något om anläggningarnas art, omfattning eller förvaltning. Genom att endast ange beteckningen på gemensamhetsanläggningarna, utan att informera om vad dessa bestod av, har NN inte tillgodosett spekulanternas intresse av att få tillräcklig information om gemensamhetsanläggningarna. NN kan därför inte anses ha lämnat uppgifterna om gemensamhetsanläggningarna på ett sådant sätt som lagstiftaren åsyftat med bestämmelserna i 18 § fastighetsmäklarlagen. Förseelsen kan inte anses vara av så enkel karaktär att den kan bedömas som ringa, men inte heller av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Däremot finns det anledning att meddela NN en erinran för den ofullständiga informationen om gemensamhetsanläggningarna.

Uppgift om driftskostnader i objektsbeskrivningen

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen ska en objektsbeskrivning innehålla uppgifter om driftskostnader.

I förarbetena till bestämmelsen (prop. 2010/11:15 s. 31) anges bland annat följande.

Mäklaren måste göra en individuell bedömning av vilka driftskostnader förmedlingsobjektet har. Driftskostnaderna ska redovisas så utförligt att köpare kan göra en bedömning av hur deras ekonomi skulle påverkas vid ett köp. Det är inte tillräckligt att de sammanlagda driftskostnaderna anges på ett schablonmässigt sätt. Däremot kan mäklaren redovisa enskilda kostnadsposter efter schablon.

Av NN:s yttrande framgår att driftskostnaderna omfattar kostnader för vatten, avlopp, elförbrukning och sophämtning. De aktuella kostnaderna består av både fasta och rörliga kostnader. För att köparna ska kunna bedöma hur köpet kommer att påverka deras ekonomi

2013-12-11:3

behöver de veta vilka kostnader de kan påverka och vilka kostnader som är desamma oberoende av hur fastigheten används.

Genom att NN i objektsbeskrivningen har angett driftskostnaderna sammanräknade i ett schablonbelopp, ger inte informationen den vägledning för bedömningen av hur driftskostnaderna kommer att påverka köparnas ekonomi som lagstiftaren har avsett. NN kan därför inte anses ha lämnat uppgiften om driftkostnaderna i enlighet med bestämmelsen i 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen. Förseelsen är inte av så enkel karaktär att den kan bedömas som ringa, men inte heller av så allvarligt slag att en varning bör komma ifråga. Agerandet ger därför grund för en erinran i denna del.

Anbudsförteckningen

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren föra anteckningar över förmedlingsuppdraget. Mäklaren ska också upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkten för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet.

Av den anbudsförteckning avseende försäljningen som NN har gett in framgår att endast anmälarens vinnande bud lämnats. Det är i ärendet inte styrkt att det har lämnats några andra bud som NN underlåtit att anteckna i anbudsförteckningen. Fastighetsmäklarinspektionen avskriver därför ärendet i denna del.

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd.

Påföljd

NN ska varnas för att hon brustit i sin hantering av deponerade medel och för att hon medverkat till en oklar besiktningssklausul. I denna varning ingår en erinran för att NN har lämnat ofullständiga uppgifter om gemensamhetsanläggningarna och att hon angett bristfälliga uppgifter om fastighetens driftskostnader i objektsbeskrivningen.

2013-12-11:4

2013-12-11:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om handel med fastigheter

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Anmälan

En köpare av en bostadsrätt har anmält fastighetsmäklaren NN till Fastighetsmäklarinspektionen. Anmälaren gör gällande bland annat att mäklaren köper och säljer bostäder i spekulations syfte.

Fastighetsmäklarinspektionens utredning

Fastighetsmäklarinspektionen har med anledning av den kritik som anmälaren har framfört, inhämtat uppgifter om mäklarens folkbokföring under åren 2005 till 2013 och uppmärksammat att hon har varit folkbokförd på fem olika adresser under denna period. Samtliga bostäder har varit bostadsrätter.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har i sitt yttrande redogjort för anledningen till respektive köp och försäljning av bostadsrätterna. Hon har bott i samtliga bostadsrätter med undantag för en, där hennes son bodde i under två år. Under denna tid bodde hon själv i en hyresrätt och hade därför möjlighet att hjälpa sonen ekonomiskt. Hon har även gett in köpekontrakten som har upprättats i samtliga affärer.

Tillämpliga bestämmelser

I 1 § första stycket fastighetsmäklarlagen (2011:666) anges bland annat att lagen gäller en fysisk persons yrkesmässiga förmedling av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter.

Av 2 § samma lag framgår att det som föreskrivs om fastigheter i fastighetsmäklarlagen tillämpas också på den övriga egendom som anges i lagens 1 §.

Enligt 13 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte bedriva handel med fastigheter.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Utredningen i ärendet ger inte stöd för att NN bedriver handel med fastigheter. Fastighetsmäklarinspektionen avskriver därför ärendet från vidare handläggning.

2013-12-11:5

2013-12-11:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om budgivning, journal, dokumentation av överenskommelse samt anbudsförteckning

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en spekulant på en fastighet framfört kritik mot fastighetsmäklaren NN i anledning av hans agerande i samband med budgivningen på en fastighet. Under handläggningen har ytterligare frågor väckts kring bland annat NN:s dokumentation.

Anmälan

Anmälaren har bland annat uppgett följande.

Den 16 september 2012 kontaktade han NN och uppgav att han var intresserad av att köpa en tomt som låg ute till försäljning. Han fick via e-post till svar att två spekulanter hade lämnat bud på fastigheten, att det högsta budet var 325 000 kr och att mäklaren skulle prata med dem nästa dag. NN skrev vidare att han var lite sent ute på den aktuella tomten. Han tyckte att detta svar var märkligt – hur kan man vara sent ute när det fortfarande finns flera spekulanter? Han meddelade NN att han varit i området flera gånger och kände det väl. Han bjöd 350 000 för tomten och uppgav att han kunde komma några dagar senare. NN svarade då att han inte fick lägga ett bud utan att ha varit och tittat på tomten. Han svarade att han tänkte åka över samma kväll eller följande dag och bad mäklaren ringa upp honom. NN svarade att tomten var såld. När han vid ett senare tillfälle bad NN om en förklaring till det inträffade, sa denne att budgivningen dragit ut alldeles för mycket på tiden. Budgivningen borde egentligen ha avgjorts redan den 15 september 2012, men fördröjdes eftersom han var sjuk.

Handlingar

E-postmeddelanden mellan anmälaren och NN

Anmälaren har bland annat gett in en utskrift av de e-postmeddelanden som skickats mellan honom och NN.

E-postmeddelande från anmälaren till NN den 16 september 2012

Hej!

Jag är intresserad av att köpa tomten och jag undrar om du vet ifall angränsande tomt är till salu? Ja tänkte komma över till [...] nästa helg för visning om det är möjligt.

2013-12-11:5

E-postmeddelande från NN till anmälarer den 18 september 2012

Hej

Jag har haft två spekulanter som har bjudit på denna tomt under två veckor och högst budet är 325 000 kr. Jag skall prata med dem i morgon. Tror att du är lite sent ut på denna tomt. Granntomterna är också sålda sedan 2 månader och 1 månad tillbaka.

E-postmeddelande från anmälarer till NN den 18 september 2012

Hej!

Jag har varit i området tidigare flera gånger och känner till det bra. Jag har även granskat tomten via Google earth och map. Jag vill gärna köpa det och bjuder 350 000 kr för tomten. Jag kommer till [...] på lördag.

E-postmeddelande från NN till anmälarer den 19 september 2012

Hej

Du får inte lägga bud utan och har varit och tittat själv på tomten. Ring mig under dagen.

E-postmeddelande från anmälarer till NN den 19 september 2012

Hej! Skulle du kunna ringa mig idag efter 16.00. Jag planerar att åka över ikväll eller morgon förmiddag. Mitt nummer är: [telefonnummer]

E-postmeddelande från NN till anmälarer den 19 september 2012

Hej

Tomten är såld

Köpekontraktet

Kontraktet är undertecknat av köparen den 22 september och av säljaren den 28 september 2012.

Journalen

Det framgår inte av journalen när och på vilket sätt han har upplyst tilltänkta köpare om hur säljaren avsåg att genomföra försäljningen. Det står i journalen att kontraktet och depositionsavtalet undertecknades den 29 september 2012, vilket inte stämmer överens med datumen på köpekontraktet. Enligt journalen skrevs köpebrevet på den 24 oktober 2012, trots att tillträdesdagen enligt kontraktet var den 8 oktober 2012.

Anbudsförteckningen

Anmälarers bud har inte noterats i anbudsförteckningen.

Mäklarens yttranden

Förmedlingen av denna tomt påbörjades i maj 2012 och de fick bud under juni månad. Dessa bud blev återtagna eftersom en budgivare hoppade av och då ville inte de andra budgivarna stå för sina bud. Den 27 augusti 2012 fick han ett nytt bud från A som bjöd 250 000 kr. Veckan efter hade de kontakt med B som ville lägga ett bud på 260 000 kr. Budgivningen fortsatte och den 14 september 2012 meddelade A att hon stannade på sitt senaste bud. Den 15 september 2012 blev han sjuk och kunde därför inte ringa och gratulera B till det högsta budet

2013-12-11:5

eller samla in uppgifter för kontraktsskrivningen. Sedan var han sängliggande till den 18 september när han svarade på anmälares meddelande.

Uppdraget

Enligt ett upphandlingsavtal från den 30 augusti 2010 ska mäklarföretaget förmedla kommunens försäljning av fastigheter. När detta upphandlingsavtal undertecknades var överenskommelsen att budet skulle vara högre än tidigare begärt pris. Försäljningen skulle ske till högstbjudande. Kommunen skulle bli uppdaterad löpande om varje försäljning per telefon eller e-post via en kontaktperson. Denna överenskommelse var muntlig. Från och med den 8 maj 2012 hade de ett förmedlingsavtal om den aktuella fastigheten.

Meddelandet om att anmälares inte fick lägga bud utan visning

För att lägga bud ska budgivaren ha varit på fastigheten och tittat eller ha haft ett ombud på plats. Detta är något som de också har en överenskommelse med kommunen om. Att lägga bud på något som man inte har varit och tittat på själv eller via ombud anser de inte vara seriöst. De har haft problem med tidigare budgivare som har lagt bud. Senare när de har varit och tittat har de hoppat av på grund av att objektet inte varit som de hade tänkt sig eller föreställt sig via internet. Det skapar ett stort problem för dem som fastighetsmäklare och för säljaren med eventuellt återtagna bud och osäkerhet i affären. Därför har de denna överenskommelse med kommunen. Man kan se ganska mycket av fastigheten på internet, men man kan aldrig se helheten.

Hans ordval och hans formuleringar i e-postkonversationen är inte den bästa, men han har även per telefon förklarat för anmälares.

Meddelandet om att anmälares var lite sent ute

Budgivningen var avslutad och han hade på grund av att han var sjuk inte hunnit kontakta köparen. Det var anledningen till att han svarade anmälares att denne var lite sent ute. Den vinnande budgivaren var angelägen om att komma till avslut eftersom han hade lagt budet den 11 september. Att vänta på att anmälares skulle komma och titta ansågs riskabelt med tanke på risken att den vinnande budgivaren skulle dra sig ur. Målet var att hantera ärendet skyndsamt för att inte hamna i samma sits som under budgivningen i juni. För säljarens bästa och med risken att stå utan köpare gav han detta svar. Budet framfördes till kommunens kontaktperson per telefon.

Meddelandet om att tomten var såld innan köpekontraktet undertecknats

Fastigheten var såld eller reserverad till den högste budgivaren när budgivningen var avslutad och enligt etik och moral såld till dess att köpekontraktet var undertecknat av samtliga parter.

Journalen

Hur han har upplyst tilltänkta köpare om hur säljaren har avsett att genomföra försäljningen står inte med i journalen. Varje spekulant har dock muntligt fått information om att de ska ha sett fastigheten och ha finansiering klar innan de kan lägga bud.

2013-12-11:5

Det datum som han har antecknat som underskrivet köpekontrakt och depositionsavtal är det datum då han fick handlingarna per post från parterna.

Enligt köpekontraktet skulle tillträdesdagen vara den 8 oktober 2012, men köparen var då bortrest. Enligt en muntlig överenskommelse per telefon med säljaren och köparen, senarelades tillträdesdagen till när köparen var tillbaka och samtliga parter kunde träffas. Han upprättade inget dokument med anledning av överenskommelsen.

Anbudsförteckningen

Vid ett samtal med säljaren sa de att anmälares bud inte skulle registreras i anbudsförteckningen. Det berodde på att anmälares inte hade varit och tittat på tomten, vilket var en förutsättning enligt den tidigare överenskommelsen.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed.

E-postmeddelandena om att anmälares inte fick lägga bud utan visning, att anmälares var lite sent ute samt att tomten var såld

Fastighetsmäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska också upplysa om eventuella krav eller önskemål från säljaren. Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om buden inte lämnats på det sätt som har bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra spekulanter meddelanden om intresse för objektet till säljaren. Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen undertecknat ett köpekontrakt.

Eftersom det alltid är säljaren som avgör till vem, när och till vilket pris en fastighet ska säljas, kan en mäklare aldrig med bindande verkan lova att en för-säljning till en spekulant kommer att ske eller att en spekulant inte får lägga bud. Fastighetsmäklarinspektionen har tidigare uttalat att sådana utfästelser skulle strida mot god fastighetsmäklarsed.

Det kan i ärendet inte anses visat att NN skulle ha underlåtit att framföra anmälares bud till säljaren. Det är däremot visat att han i e-postmeddelandena har angett att det var för sent att lägga bud, att anmälares inte fick lägga bud samt att fastigheten var såld trots att det då inte fanns något undertecknat köpekontrakt. Förseelserna motiverar en varning.

Journalen

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare föra anteckningar över förmedlingsuppdraget – en s.k. journal. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget har slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås ska även den som köpt eller sålt objektet få dokumentationen när uppdraget har slutförts. I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 2010/11:15 s. 61) anges bland annat följande.

2013-12-11:5

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör.

I den journal som har överlämnats till parterna saknas det en notering om när och på vilket sätt han har upplyst tilltänkta köpare om hur säljaren avsåg att genomföra försäljningen. De angivna datumen för köpekontraktets och depositionsavtalets undertecknande stämmer inte överens med datumen på köpekontraktet. Bristerna i journalen ger grund för en erinran. De förklaringar NN har lämnat till bristerna i journalen leder inte till någon annan bedömning.

Överenskommelsen om ändrad tillträdesdag

Enligt 21 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte något annat har avtalats ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Det ligger i mäklarens omsorgsplikt att verka för att överenskommelser mellan parterna dokumenteras skriftligt. En skriftlig dokumentation av överenskommelser förebygger även framtida tvister. I utredningen kan fastställas att NN inte skriftligen dokumenterat parternas överenskommelse om ändrad tillträdesdag. Fastighetsmäklarinspektionen finner därför att NN inte har uppfyllt sin allmänna omsorgsplikt och skyldighet att hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Förseelsen är grund för en varning.

Anbudsförteckningen

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren upprätta en förteckning över de anbud som lämnas med angivande av anbudsgivarens namn och kontaktuppgifter, det belopp som bjudits, tidpunkten för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget har slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås ska även uppdragsgivarens motpart få dokumentationen vid denna tidpunkt.

Utgångspunkten är att bud inte är bindande. Samtliga bud som lämnas ska noteras i anbudsförteckningen. Förvaltningsrätten har konstaterat bland annat i en dom den 19 november 2013 (mål nr 22912-12) att motivet bakom lagstiftningen är att öka transparensen i budgivning, men inte enbart gentemot säljaren. En fastighetsmäklares omsorgsplikt omfattar även budgivare och andra intressenter.

Genom att inte anteckna anmälares bud i anbudsförteckningen har NN brustit mot såväl 20 § fastighetsmäklarlagen som i sin allmänna omsorgsplikt. Förseelsen är grund för en varning. NNs uppgifter om att budet inte har noterats därför att det enligt en muntlig överenskommelse med säljaren inte skulle vara giltigt, leder inte till någon annan bedömning.

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.

2013-12-11:5

Påföljd

NN meddelas en varning för att han i e-postmeddelanden uttalat sig på ett sätt som gav sken av att anmälarens möjligheter att lämna bud var begränsade, att han inte dokumenterat parternas överenskommelse om ändrad tillträdesdag samt att han inte noterat anmälarens bud i anbudsförteckningen.

I varningen ingår en erinran för brister i journalen.

2013-12-11:6

2013-12-11:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om köpekontrakt och utformning av återgångsklausul

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrunden

Fastighetsmäklarinspektionen beslutade den 5 juni 2013 att inleda ett tematiskt tillsynsprojekt om besiktningsklausuler. Syftet är att göra fastighetsmäklare uppmärksamma på vikten av tydliga och kompletta besiktningsklausuler samt att ge incitament till enskilda mäklare, mäklarföretag och branschorganisationer att vidta egenåtgärder och kvalitetsgranska sina mallar för överlåtelsehandlingar. Avsikten är också att de beslut om besiktningsklausuler som blir resultatet av granskningen, tillsammans med tidigare vägledande beslut, ska utgöra en grund för inspektionens information om vad som är god fastighetsmäklarsed i denna fråga. Det huvudsakliga målet är att verka för korrekt utformade besiktningsklausuler.

I tillsynsprojektet har besiktningsklausuler i 19 förmedlingsuppdrag från lika många fastighetsmäklare granskats.

NN är en av de fastighetsmäklare som har valts ut för att ingå i tillsynsprojektet. Ett av de förmedlingsuppdrag som NN hade avslutat under perioden den 1 januari – 31 maj 2013 har valts ut för granskning av den besiktningsklausul som ingick i köpekontraktet.

Utredningen

Besiktningsklausulen

Köpekontraktet ingicks den 13 mars 2013. Avtalat tillträde var den 15 maj 2013.

Av köpekontraktets § 13 framgår följande.

Säljaren kommer att teckna en överlåtelseförsäkring som avser säljarens ansvar för s.k. "dolda fel" i fastigheten. Säljaren har besiktigt fastigheten genom företaget A, se bif. besiktningsprotokoll. Köparen har informerats om möjligheten att kostnadsfritt få en telefongenomgång av utförd besiktning och därmed få ett kundförhållande med besiktningsföretaget alternativt en genomgång på plats med besiktningsföretaget (kostnad 2500 kr som erlägges av köparen). Köparen har valt att få en telefongenomgång av besiktningsprotokollet 2013-03-11. Köparen och säljaren har rätt att låta köpet återgå om

2013-12-11:6

resultatet av köpargenomgången ej godkännes av någon av parterna. Om sådan återgång äger rum skall den skriftligen inlämnas till Mäklarföretaget B senast den 13/3-2013 kl. 12.00.

Mäklarens yttrande

Parterna träffades på hans kontor kl. 10.00 den 13 mars 2013 för att skriva under köpekontraktet. Det var första gången som parterna sågs. Tanken med utformningen av klausulen var för att "säkra upp för köparen" om det skulle komma fram något nytt vid kontraktsskrivningen som skulle få köparen att vilja begära köpets återgång. Många köpare kan uppleva det som svårt att avbryta en kontraktsskrivning och lämna rummet om det dyker upp något oväntat. Klausulen var tänkt att täcka in detta scenario och ge köparen möjligheten att ångra sig.

Huset var besiktat av säljaren inför försäljningen och köparen hade tagit del av protokollet innan budgivningen startade. Köparen hade sedan möjligheten att antingen göra en egen besiktning på plats i huset alternativt göra en så kallad köpargenomgång med säljarens besiktningsman. Köparen valde att göra det senare och köpargenomgången genomfördes den 11 mars 2013. Anledningen till att han trots detta valde att, med parternas samtycke, ta med en klausul var att möjliggöra för köparen att kunna kliva av köpet om det skulle framkomma något speciellt vid kontraktsskrivningen.

Både köparen och säljaren var helt införstådda med klausulens utformning och var överens om dess innehåll. Det är han som har formulerat klausulens innehåll med parternas bästa för ögonen. Tanken var att värna om båda parter på bästa sätt.

Med facit i hand har han insett att klausulen kan tyckas vara onödig. Även om klausulen är överflödig så orsakar den inte skada eller men för någon av parterna. Han har efter Fastighetsmäklarinspektionens granskning slutat använda sig av sådana klausuler. Han använder sig numera enbart av helt öppna besiktningsklausuler om en sådan behövs och ingen klausul alls om det inte behövs.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

Enligt 21 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte något annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen motsvarar 19 § i fastighetsmäklarlagen (1995:400).

Av förarbetena (prop. 1983/84:16 s. 41 och prop. 1994/95:14 s. 81) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa

2013-12-11:6

båda parter. Det åligger mäklaren att klargöra köpevillkorets innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandlingen.

När ett köp villkoras för att en besiktning ska utföras är det viktigt att köparen ges tillräcklig tid för att hinna anlita en besiktningsman och ta del av besiktningsresultatet. Köparen ska ha en viss betänketid och möjlighet att ställa kompletterande frågor till besiktningsmannen alternativt skaffa fram ytterligare information på egen hand. Köparen ska också ha tid att framställa en begäran om återgång på det sätt som parterna avtalat.

I samband med den aktuella förmedlingen hade säljarna av fastigheten låtit utföra en besiktning. Besiktningsprotokollet hade köparen tagit del av innan budgivningen startade. Dessutom hade köparen fått en köparenomgång av besiktningsprotokollet med besiktningsmannen två dagar innan köpekontraktet undertecknades.

I köpekontraktet har det tagits in en återgångsklausul som gav köparen rätt att fram till klockan 12.00 samma dag som kontraktet undertecknades, begära återgång skriftligen till mäklarföretaget.

Återgångsklausulen har i praktiken inneburit att köparen har getts ytterligare lite tid att överväga sitt köp efter kontraktsskrivningen. Klausulen anger tydligt vilken tidsfrist och vilket tillvägagångssätt som gäller om köparen vill begära återgång. Ärendet kan därför avskrivas från vidare handläggning.

2013-12-11:7

2013-12-11:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om köpekontrakt och utformning av besiktningssklausul

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN erinran.

Bakgrunden

Fastighetsmäklarinspektionen beslutade den 5 juni 2013 att inleda ett tematiskt tillsynsprojekt om besiktningssklausuler. Syftet är att göra fastighetsmäklare uppmärksamma på vikten av tydliga och kompletta besiktningssklausuler samt att ge incitament till enskilda mäklare, mäklarföretag och branschorganisationer att vidta egenåtgärder och kvalitetsgranska sina mallar för överlåtelsehandlingar. Avsikten är också att de beslut om besiktningssklausuler som blir resultatet av granskningen, tillsammans med tidigare vägledande beslut, ska utgöra en grund för inspektionens information om vad som är god fastighetsmäklarsed i denna fråga. Det huvudsakliga målet är att verka för korrekt utformade besiktningssklausuler.

I tillsynsprojektet har besiktningssklausuler i 19 förmedlingsuppdrag från lika många fastighetsmäklare granskats.

NN är en av de fastighetsmäklare som har valts ut för att ingå i tillsynsprojektet. Ett av de förmedlingsuppdrag som NN hade avslutat under perioden den 1 januari – 31 maj 2013 har valts ut för granskning av den besiktningssklausul som ingick i köpekontraktet.

Utredningen

Parterna undertecknade köpekontraktet den 2 januari 2013. Avtalat tillträde var den 1 mars 2013.

Besiktningssklausulen

Av köpekontraktets § 14 framgår följande.

Köparen har för avsikt att genom sakkunnig person låta besiktiga fastigheten. Köpet skall återgå om det vid besiktningen upptäcks fel eller brister som köparen inte kan godkänna och köparen senast 2013-01-07 begär att köpet skall återgå.

Begäran om återgång skall inom angiven tid skriftligen framställas till [mäklarföretaget]/.../ eller till säljaren direkt.

2013-12-11:7

Mäklarens yttrande

NN har förelagts att yttra sig över besiktningssklausulens utformning mot bakgrund av att tidsfristen från dagen för kontraktsskrivningen till och med den dag då köparen senast ska begära återgång utgörs av endast tre vardagar.

NN har uppgett följande. Fastigheten hade varit till salu sedan hösten 2012. Köparna meddelade sitt intresse den 27 december 2012. För att få ihop det rent praktiskt ville köparna skriva köpekontraktet med ett förbehåll för besiktning. Besiktningen bokades till den 2 januari kl. 13.30.

Onsdagen den 2 januari träffades parterna på mäklarens kontor och skrev under kontraktet innan besiktningen. Enligt överenskommelsen med köparna räckte det med att de fick tid på sig till den 7 januari att lämna sitt slutliga besked. De skulle vara med på besiktningen strax efter kontraktsskrivningen och de skulle få protokollet skickat till sig via e-post på torsdagen eller senast på fredagen. De skulle alltså ha hela helgen på sig och de var trygga med situationen. På fredagen den 4 januari 2013 talade han med köparna efter att de hade fått besiktningssprotokollet. De ville då gå vidare med affären.

NN har uppgett att köparna från besiktningen hade fem dagar på sig att fatta beslut. Från det att de fick protokollet på fredag morgon hade de fyra dagar på sig (från och med fredag morgon till och med måndag kväll). Några extra dagar för postgången behövdes inte eftersom de kunde meddela sitt beslut via e-post.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Enligt 21 § i samma lag ska mäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte något annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen har i huvudsak överförs oförändrad från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare och fastighetsmäklarlagen (1995:400). Av förarbetena framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna (prop. 1983/84:16 s. 41 och prop. 1994/95:14 s. 81).

En fastighetsmäklare ska verka för att parterna avtalar om rimliga tidsfrister för köparens rätt att begära återgång. När ett köp villkoras för att en besiktning ska utföras är det viktigt att köparen ges tillräcklig tid för att hinna anlita en besiktningssman och ta del av besiktningssresultatet. Köparen ska därefter ha en viss betänketid. Det ska finnas möjlighet att ställa kompletterande frågor till besiktningssmannen eller skaffa fram ytterligare information på egen hand, t.ex. ett åtgärdsförslag eller en offert. Det ska slutligen också finnas tid för att framställa en begäran om återgång på det sätt som parterna har avtalat. Det är förhållandena i

2013-12-11:7

den aktuella förmedlingen som är avgörande för hur lång tid en köpare kan behöva för att t.ex. ta ställning till ett besiktningsprotokoll.

I ärendet framgår att besiktningen genomfördes onsdagen den 2 januari 2013 och att köparna har haft rätt att senast måndagen den 7 januari 2013 begära köpets återgång. Enligt NN fick köparna del av besiktningsprotokollet fredagen den 4 januari 2013. Detta har i praktiken inneburit att köparna har haft tre dagar på sig att gå igenom besiktningsprotokollet och ta ställning till om de ville begära köpets återgång. Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att två av de tre dagarna utgjordes av trettondagafteonen på lördagen och trettondedag jul på söndagen.

Den tid som har lämnats till köparna för att få del av och dra slutsatser av besiktningsprotokollet, inhämta kompletterande information från besiktningsmannen eller åtgärdsförslag från någon annan samt framställa en begäran om återgång har enbart omfattat fem dagar, varav två har infallit under trettondagshelgen. NN har anført att köparna var trygga med situationen. Det har emellertid inte framkommit att den korta återgångsfristen var ett krav från säljarna eller att NN har uppmärksammat köparna på risken med den korta tidsfristen.

Om det vid besiktningen hade upptäckts några fel eller brister som behövde undersökas närmare hade det kunnat uppstå svårigheter för köparna att i tid skaffa tillräckligt underlag för beslutet om en eventuell begäran om återgång av köpet. Genom att medverka till en besiktningsklausul med kort tidsfrist har NN agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Med hänsyn till att klausulen inte innehöll några begränsningar för köparen att begära återgång och att tid för besiktning redan var bokad vid kontraktstillfället finner Fastighetsmäklarinspektionen att det kan stanna vid en erinran.

2013-12-11:8

2013-12-11:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om köpekontrakt och utformning av besiktningsklausul

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN varning.

Bakgrunden

Fastighetsmäklarinspektionen beslutade den 5 juni 2013 att inleda ett tematiskt tillsynsprojekt om besiktningsklausuler. Syftet är att göra fastighetsmäklare uppmärksamma på vikten av tydliga och kompletta besiktningsklausuler samt att ge incitament till enskilda mäklare, mäklarföretag och branschorganisationer att vidta egenåtgärder och kvalitetsgranska sina mallar för överlåtelsehandlingar. Avsikten är också att de beslut om besiktningsklausuler som blir resultatet av granskningen, tillsammans med tidigare vägledande beslut, ska utgöra en grund för inspektionens information om vad som är god fastighetsmäklarsed i denna fråga. Det huvudsakliga målet är att verka för korrekt utformade besiktningsklausuler.

I tillsynsprojektet har besiktningsklausuler i 19 förmedlingsuppdrag från lika många fastighetsmäklare granskats.

NN är en av de fastighetsmäklare som har valts ut för att ingå i tillsynsprojektet. Ett av de förmedlingsuppdrag som NN hade avslutat under perioden den 1 januari – 31 maj 2013 har valts ut för granskning av den besiktningsklausul som ingick i köpekontraktet.

Utredningen

Besiktningsklausulen

Köpekontraktet ingicks den 4 januari 2013. Avtalat tillträde var den 8 februari 2013.

Av köpekontraktets § 16 framgår följande.

Besiktning

Besiktning har utförts av företaget A, [...] 2012-11-07. Köparna förbehåller sig rätten att med samma besiktningsman göra en genomgång av besiktningsprotokollet. Köparen kan också välja att besiktiga fastigheten med annan besiktningsman. Framkommer det ytterligare fel vid denna genomgången/besiktningen har köparen rätt att häva köpet. Skriftligt besked härom skall lämnas säljarna snarast möjligt dock senast 2013-01-11, kopia till handläggande fastighetsmäklare.

2013-12-11:8

Mäklarens yttrande

I Fastighetsmäklarinspektionens föreläggande till NN har mäklaren uppmärksamats på tidigare beslut från myndigheten (dåvarande Fastighetsmäklarnämnden) om besiktningsklausuler (jämför beslutet 2008-09-24:4 i årsboken 2008 och dom meddelad av Förvaltningsrätten i Stockholm (dåvarande Länsrätten i Stockholm) den 19 oktober 2009 i mål nr 21272-08 samt beslutet 2010-05-26:9 i årsboken 2010 och dom meddelad av Förvaltningsrätten i Stockholm den 27 maj 2011 i mål nr 34660-10).

NN har i ett yttrande till Fastighetsmäklarinspektionen sammanfattningsvis anfört följande.

Besiktningsprotokollet fanns tillgängligt för samtliga spekulanter vid såväl visningen som i annonseringen. Köparna tog del av och förstod innehållet i protokollet. De accepterade bristerna som fanns upptagna där. Den avtalade köpeskillingen hade anpassats till vad som framgick av protokollet. Vid kontraktskrivningen hade parterna en överenskommelse som båda var nöjda med.

Köparna gavs möjlighet att göra en s.k. köpargenomgång av ett befintligt besiktningsprotokoll alternativt göra en egen besiktning. Parterna informerades om vad skrivningen innebar och vilka konsekvenser den kunde få. De hade inte några invändningar.

För att en köpare ska förvärva den juridiska rätten till besiktningsprotokollet kräver flertalet av besiktningsföretagen att det görs en köpargenomgång. Det innebär att besiktningsmannen och köparen gemensamt går igenom protokollet. En sådan genomgång kan göras antingen på plats eller via telefon.

Vid en köpargenomgång på plats kan det uppkomma saker som tidigare inte varit kända. En sådan genomgång innebär att köparen – tillsammans med besiktningsmannen – besöker fastigheten ännu en gång och noggrant går igenom de anmärkningar som gjorts i protokollet. I samband med detta är det snarast självklart att man som köpare även tittar på sådant som inte omfattas av protokollet. Det har tidigare hänt att ny information framkommit vid en sådan genomgång.

Besiktningsklausulen återspeglar på ett korrekt sätt det som parterna var överens om och den tar till vara även säljarens intressen. De s.k. öppna klausulerna är enklare att tillämpa och ger upphov till färre tolkningsproblem. Hon kommer därför i framtiden att i än högre utsträckning förespråka användningen av en sådan. Hon kan inte tvinga parterna till att frånga ett upplägg som de uttryckligen var överens om. Parterna var informerade och väl medvetna om innehållet i klausulen och valde att genomföra köpet på dessa villkor.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

2013-12-11:8

Enligt 21 § samma lag ska mäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen har i huvudsak överförts oförändrad från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare och fastighetsmäklarlagen (1995:400).

Av förarbetena (prop. 1983/84:16 s. 41 och prop. 1994/95:14 s. 81) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Mäklaren har ett ansvar för att återgångsvillkor och andra villkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår.

NN har förklarat att syftet med den s.k. köpargenomgången är att köparen ska förvärva den juridiska rätten till besiktningsprotokollet och att en sådan genomgång kan göras på plats eller via telefon.

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att enbart en genomgång av ett befintligt besiktningsprotokoll inte kan leda till att ”ytterligare fel” upptäcks. Genom besiktningsklausulen är köparens rätt till återgång begränsad till att det vid en sådan genomgång av besiktningsprotokollet – eller besiktning med annan besiktningsman – framkommer ”ytterligare fel”. Vem som ska bedöma om ett förhållande ger köparen rätt att begära återgång av köpet framgår inte av klausulen.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att det finns en risk för tolkningstvist mellan köparna och säljaren om innebörden av begreppet ”ytterligare fel”. Dessutom saknar återgångsvillkoret en tydlig information om hur genomgången med besiktningsmannen måste utföras för att köparen ska ha förutsättningar att begära återgång. Genom att införa en oklar och ofullständig besiktningsklausul i kontraktet har NN åsidosatt god fastighetsmäklarsed. NNs invändning om att parterna var överens om besiktningsklausulens utformning påverkar inte denna bedömning. Hon ska därför meddelas en varning.

2013-12-11:9

2013-12-11:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om köpekontrakt och utformning av besiktningsklausul

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN varning.

Bakgrunden

Fastighetsmäklarinspektionen beslutade den 5 juni 2013 att inleda ett tematiskt tillsynsprojekt om besiktningsklausuler. Syftet är att göra fastighetsmäklare uppmärksamma på vikten av tydliga och kompletta besiktningsklausuler samt att ge incitament till enskilda mäklare, mäklarföretag och branschorganisationer att vidta egenåtgärder och kvalitetsgranska sina mallar för överlåtelsehandlingar. Avsikten är också att de beslut om besiktningsklausuler som blir resultatet av granskningen, tillsammans med tidigare vägledande beslut, ska utgöra en grund för inspektionens information om vad som är god fastighetsmäklarsed i denna fråga. Det huvudsakliga målet är att verka för korrekt utformade besiktningsklausuler.

I tillsynsprojektet har besiktningsklausuler i 19 förmedlingsuppdrag från lika många fastighetsmäklare granskats.

NN är en av de fastighetsmäklare som har valts ut för att ingå i tillsynsprojektet. Ett av de förmedlingsuppdrag som NN hade avslutat under perioden den 1 januari – 31 maj 2013 har valts ut för granskning av den besiktningsklausul som ingick i köpekontraktet.

Utredningen

Besiktningsklausulen

Överlåtelseavtalet ingicks den 25 februari 2013. Avtalat tillträde var den 15 mars 2013.

Av köpekontraktets § 8 framgår följande.

Särskild besiktning

Köparen har rätt att besiktiga lägenheten med hjälp av sakkunnig person. Om fuktskador finns i badrummet har köparen rätt att frånträda köpet om denne efter besiktningen inte längre vill stå fast vid köpet. Om köparen väljer att frånträda köpet ska handpenningen omgående återbetalas till köparen. Ingen av parterna har rätt till skadestånd av andra parten. Villkoret gäller under förutsättning av köparens begäran om återgång görs skriftligt och är säljaren tillhanda senast den 2013-03-01 kl 18.00 med kopia till fastighetsmäklaren.

Mäklarens yttrande

Fastighetsmäklarinspektionen har förelagt NN att inkomma med uppgifter om vilken information som lämnades till parterna om klausulens begränsningar. Inspektionen har även

2013-12-11:9

begärt mäklarens yttrande om tolkningen av begreppet ”fuktskador i badrummet” och om övriga omständigheter kring klausulens utformning.

NN har anfört följande.

I köpeavtalets § 8 framgår det att köparen hade rätt att besiktiga lägenheten med hjälp av en sakkunnig person. Det var en besiktningsman från ett besiktningsföretag som utförde besiktningen. I badrummet fanns en våtrumsmatta och en golvmatta från tillverkningsåret 1985. Det var därför köparens önskemål att få undersökt om det fanns fuktskador i badrummet. Utlåtandet i besiktningsprotokollet sa att några sådana skador inte fanns i badrummet och köpet fullföljdes. Tolkningen av begreppet ”fuktskador” diskuterades med köparen före besiktningen. Fuktskador som innebar att ”åtgärd måste göras” medgav rätt till hävning av köpet.

Beträffande tidsfristen har NN förklarat att det var viktigt för säljaren att köpet blev bindande så snart som möjligt. Köparen hade samma åsikt. Besiktningsman var redan bokad. Besiktningen omfattade enbart eventuella fuktskador i badrummet och det var lätt att skriva protokollet.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Enligt 21 § samma lag ska mäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte något annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen har i huvudsak överförs oförändrad från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare och fastighetsmäklarlagen (1995:400).

Av förarbetena (prop. 1983/84:16 s. 41 och prop. 1994/95:14 s. 81) framgår att fastighetsmäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Mäklaren har ett ansvar för att återgångsvillkor och andra villkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår.

Enligt den besiktningsklausul som NN upprättat har köparens rätt att begära återgång begränsats till s.k. fuktskador. Av klausulen framgår inte vem som har att avgöra vad som ska anses utgöra sådana skador. Den ytterligare förutsättning som enligt NN diskuterades med köparen – om att skadorna skulle vara av en viss karaktär och omfattning – har inte kommit till uttryck i klausulen.

En fastighetsmäklare ska verka för att parterna avtalar om rimliga tidsfrister för köparens rätt att begära återgång. Det är förhållandena i den aktuella förmedlingen som är avgörande för hur lång tid en köpare kan behöva för att t.ex. låta utföra en besiktning. Med hänsyn till uppgifterna i ärendet om säljarens krav och köparens inställning samt att besiktningen var beställd och att den endast omfattade ett utrymme föranleder tidsfristen i besiktningsklausulen inte någon åtgärd.

2013-12-11:9

Fastighetsmäklarinspektionen anser att det finns en risk för tolkningstvist mellan köparen och säljaren om begreppet fuktskador. Dessutom saknas dokumentation av samtliga förutsättningar för köparens rätt att begära återgång. NN har åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att föreslå en oklar och ofullständig besiktningsklausul. Hon ska därför meddelas en varning.

2013-12-11:10

2013-12-11:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens information till köparen

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en skrivelse till Fastighetsmäklarinspektionen har köparen av en fastighet riktat kritik mot NN. Kritiken går i huvudsak ut på att NN i samband med förmedlingen av den fastighet som han köpte undanhållit information från säljaren om att fastighetens fasad var fuktskadad.

Anmälan

Han köpte huset i maj 2010 och det var byggt år 2006. Den tidigare ägaren hade undersökt fastigheten genom ett besiktningsföretag, som konstaterat fuktskador på fasaden. Det var fråga om en så kallad enstegsfasad, vilket var en riskkonstruktion. NN informerade inte honom om detta trots att han i samband med köpet av fastigheten kände till att det fanns mögelangrepp på fasaden. Han fick, i egenskap av köpare, kännedom om problemen med fasaden först efter ett halvår. Det var när han anlät samma besiktningsföretag som säljaren hade gjort.

Mäklaren

Mäklaren har anfört bland annat följande. Det var ett antal hus som hade den aktuella fasaden och där den skulle bytas ut. Han informerade om att köparen bör besikta fastigheten. Köparen påstår att han i egenskap av mäklare kände till att detta hus var besiktat, men så var inte fallet. Den information som han gav köparen före köpet var att byggbolaget gjort undersökningar på samtliga hus, vissa mer vissa mindre. Byggbolaget var villigt att byta fasaderna på samtliga hus, vilket han informerade köparen om.

Övrigt

I § 15 i köpekontraktet från den 31 januari 2010 framgår bland annat följande.

Fasaden är en så kallad enstegsfasad. Bolaget A har förlängt garantitiden till totalt 12 år och sagt att alla fasader som är defekta skall åtgärdas. Förmodligen redan nu under 2010.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Vid bedömningen av NN:s agerande i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget är den numera upphävd fastighetsmäklarlagen (1995:400) tillämplig, eftersom uppdragsavtalet har ingåtts innan den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft.

2013-12-11:10

Enligt Regeringsrätten (RÅ 1996 ref. 83) måste omständigheter som är graverande för en mäklare, för att kunna läggas till grund för disciplinära åtgärder, kunna slås fast otvetydigt. Mot bakgrund av bestämmelsen i köpekontraktet om att Bolaget A förlängt garantitiden finner inspektionen inte att det är otvetydigt fastställt att NN brustit i sin information avseende fasadens beskaffenhet. Ärendet ska därför avskrivas från vidare handläggning.