

Inledning

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

Fastighetsmäklarnämnden kontrollerar att de registrerade fastighetsmäklarna följer fastighetsmäklarlagen och iakttar god fastighetsmäklarsed samt är redbara och i övrigt lämpliga som fastighetsmäklare. Under 2006 har 474 mäklare varit föremål för tillsyn. Registreringen har återkallats för 3 mäklare och 39 mäklare har varnats. Under samma år har 20 mäklare överklagat nämndens beslut i tillsynsärenden.

Fastighetsmäklarnämnden har beslutat om fyra anmälningar till åklagare på grund av att det funnits anledning att anta att personer agerat yrkesmässigt som fastighetsmäklare utan att vara registrerade. Tre anmälningar avsåg enskilda personer och en anmälan avsåg anställda vid ett företag.

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

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

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

I denna årsbok finns en sammanställning av beslut i tillsynsärenden år 2006. Motsvarande sammanställning av beslut finns i Årsbok 2000 till och med Årsbok 2005. Sammanställningarna har begränsats till sådana beslut där Fastighetsmäklarnämnden uttalat sig i olika sakfrågor.

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

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

Inledning

Av denna årsbok framgår inte om ett beslut om varning överklagats eller om påföljden ändrats genom prövning i förvaltningsdomstol. För uppgift om sådana förhållanden hänvisas till Fastighetsmäklarnämndens kansli.

Sökordsregister

Anmälan till åklagare se Otillåten fastighetsförmedling

Annonsering se Marknadsföring

Ansvar för medhjälparens agerande se Medhjälpare

Arvode se Ersättning till mäklaren

Besiktning se Köpekontraktet/Köpebrevet *Villkorande av köpet, Besiktningssklausul*

Tidpunkten för besiktning

2006-06-07:5

2006-08-23:5

2006-08-23:6

Omfattning av besiktning

2006-08-23:5

2006-09-27:6

2006-11-15:7

2006-12-13:4

Besvarande av Fastighetsmäklarnämndens förelägganden se Förelägganden från Fastighetsmäklarnämnden

Boarea

2006-11-15:3

Boendekostnadskalkyl

Kontroll av uppgift från bostadsrättsförening

2006-01-25:4

Skyldighet att tillhandahålla kalkyl

2006-05-10:3

Bostadsrätt se Panträtt/Pantsättning

Förmedling av bostadsrätt pantsatt för säljarens skuld

2006-01-25:3

Kontroll av uppgift för boendekostnadskalkyl från bostadsrättsförening

2006-01-25:4

Uppgift om förmögenhetsvärde i objektsbeskrivning

2006-05-10:3

Brott se Lämplighet; Redbarhet och lämplighet

Budgivning

Fejkade bud, svarta pengar och svartmäklari

2006-06-07:6

2006-06-07:7

Förutsättningar för spekulanter vid budgivning

2006-03-22:3

2006-03-22:6

Krav på mäklare att vidarebefordra bud till uppdragsgivaren

2006-03-22:10

2006-04-19:3

Mäklarens upplysningsskyldighet om betydelsen av underskrift av kontrakt

2006-03-22:3

Byte

Ersättning för hyresrätt

2006-01-25:5

Villkor om byte till hyresrätt

2006-01-25:5

Deposition

Avtal om deposition

2006-10-25:2

2006-10-25:3

2006-12-13:2

Avtal om ränta på deponerade medel

2006-09-27:5

Sökordsregister

Krav på skydd av deponerade medel

2006-09-27:5

2006-11-15:5

Mäklares skyldighet att ta upp frågan om deposition

2006-01-25:5

Otydligt avtal

2006-11-15:3

Ränta på deponerade medel

2006-01-25:1

2006-10-25:3

2006-11-15:1

Utbetalning/Redovisning av deponerade medel

2006-01-25:1

2006-09-27:5

2006-11-15:5

2006-12-13:2

Dokumentation av överenskommelse

2006-04-19:5

2006-05-10:4

2006-08-23:1

2006-08-23:5

2006-09-27:4

2006-09-27:6

2006-10-25:2

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

Doldafelförsäkring se Försäkring

Ersättning till mäklaren

Mäklares krav på ersättning vid utebliven försäljning

2006-03-22:11

Otydligt villkor om mäklares rätt till ersättning för kostnader

2006-03-22:11

Rätten att kräva ersättning

2006-10-25:6

Villkor om ersättning

2006-04-19:2

Fastighetsförmedling eller ej se Otillåten fastighetsförmedling

Fastighetsutdrag från Lantmäteriverket se Objektsbeskrivningen *Hänvisning till utdrag från Lantmäteriverket*

Felaktiga uppgifter i dokument se Köpekontraktet/Köpebrevet m.m.

Finansiering

Mäklarens skyldighet att med köpare ta upp frågan om finansiering

2006-09-27:6

Fullmakt se Ombud

Kontroll av fullmakt

2006-11-15:4

Förelägganden från Fastighetsmäklarnämnden

Försvarande av Fastighetsmäklarnämndens tillsyn

2006-01-25:3

Underlåtenhet att efterkomma förelägganden

2006-01-25:3

2006-08-23:8

Förmedling av närståendes fastighet se Närståendeförmedling

Förmedlingsuppdraget se Uppdragsavtalet

Förmedling utan delägarers godkännande

2006-08-23:9

Nytt uppdrag utan uppsägning av tidigare uppdrag

2006-08-23:9

Förtroenderubbande verksamhet*Erbjudande av lån till part*

2006-03-22:1

Försäkring*Säljarsförsäkring*

2006-09-27:1

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

2006-02-22:2

Handpenning se Deposition*Kvittering av samma handpenning vid två tillfällen*

2006-01-25:3

Hyresförmedling

2006-04-19:4

Identitetskontroll

2006-12-13:3

2006-12-13:5

Informationsskyldighet se Boendekostnadskalkyl, Köpekontraktet/Köpebrevet och Objektsbeskrivningen*Information om marknadsföringsregler och god mäklarsed*

2006-08-23:4

Information om miljövårdsavtal

2006-06-07:3

Information om "muntlig" försäljning av fast egendom

2006-08-23:2

Information om skatteregler

2006-08-23:3

Information om undersökningsplikt

2006-08-23:5

Information till spekulant om säljarens krav på friskrivningsklausul

2006-03-22:10

Kontroll av uppgift från säljaren m.fl.

2006-05-10:2

2006-06-07:5

2006-08-23:10

Inteckning se Objektsbeskrivningen *Uppgift om belastning***Kontrollskyldighet***Kontroll av parternas åtaganden*

2006-11-15:7

Köparens ekonomi

2006-04-19:3

Köparens lånelöfte

2006-04-19:3

Säljarens föfoganderätt

2006-11-15:4

Säljarens uppgifter

2006-05-10:3

Köpekontraktet/Köpebrevet*Ansvar för och medverkan vid utformningen*

2006-01-25:5

2006-01-25:6

2006-04-19:2

2006-04-19:7

2006-05-10:4

2006-06-07:5

2006-08-23:1

2006-08-23:5

2006-08-23:6

2006-09-27:4

Sökordsregister

2006-09-27:6
2006-10-25:2
2006-10-25:3
2006-10-25:9
2006-11-15:3
2006-11-15:7
2006-12-13:2
2006-12-13:4

Ansvar för villkor utformat av parts ombud

2006-01-25:6

Beräkning av reparationskostnad

2006-06-07:5
2006-08-23:1
2006-08-23:6
2006-09-27:4
2006-09-27:6
2006-10-25:2
2006-11-15:3
2006-11-15:7

Bedömning av säljarens åtgärder

2006-09-27:4

Besiktningssklausul

2006-06-07:5
2006-08-23:1
2006-08-23:5
2006-08-23:6
2006-09-27:4
2006-09-27:6
2006-10-25:2
2006-11-15:3
2006-11-15:7
2006-12-13:4

Felaktig uppgift i köpekontrakt/köpebrev

2006-05-10:4
2006-08-23:5

Hävningsklausul se Villkorande av köpet

Information till part om innebörden av villkor

2006-08-23:1
2006-08-23:5
2006-08-23:6
2006-09-27:4
2006-10-25:3
2006-10-25:9
2006-12-13:2
2006-12-13:4

Krav på tydlighet

2006-09-27:4
2006-09-27:6
2006-10-25:2
2006-10-25:3
2006-10-25:9
2006-11-15:3

Krav på utformning av villkor om lån

2006-10-25:9

Uppgift om mervärdesskatt

2006-06-07:5

Villkor med för kort tidsfrist för köpare att begära återgång

2006-08-23:5
2006-10-25:9

Villkor om byte till hyresrätt

2006-01-25:5

Villkor om ensidig rätt för part

2006-03-22:7

Villkor om tillträde

2006-03-22:7

Villkor utan anvisning för part om förfarande

2006-01-25:6

2006-08-23:1

2006-08-23:6

2006-09-27:6

2006-12-13:4

Villkor utan tidsfrist

2006-01-25:6

2006-06-07:5

2006-08-23:6

2006-09-27:4

2006-09-27:6

2006-10-25:9

2006-12-13:2

2006-12-13:4

Villkorande av köpet

2006-01-25:5

2006-04-19:2

2006-06-07:5

2006-08-23:5

2006-09-27:6

Återgångsvillkor med undantag för besiktningsmannens riskanalys

2006-08-23:6

Återgångsvillkor om lån trots klar finansiering

2006-10-25:9

Köpeskillingen se Marknadsföring *Uppgift om objektets pris***Lockpris** se Marknadsföring *Uppgift om objektets pris***Lån** se Förtroenderubbande verksamhet *Erbjudande av lån till part***Lämplighet; redbarhet och lämplighet****Brott**

2006-03-22:2

2006-04-19:2

2006-08-23:8

2006-10-25:4

2006-11-15:1

2006-12-13:1

Restförda skulder

2006-01-25:3

2006-08-23:7

2006-09-27:5

2006-10-25:5

2006-11-15:6

2006-12-13:1

Marknadsföring**Marknadsföring utan skriftligt uppdragsavtal**

2006-01-25:2

2006-03-22:4

Missvisande uppgift om ansvarig mäklare

2006-02-22:4

Oregistrerad medhjälpare anges som kontaktperson och mäklare

2006-02-22:4

2006-11-15:2

Sökordsregister

Personuppgifter i markandsföringen

2006-06-07:4

Uppgift om objektets pris

2006-04-19:1

2006-04-19:6

2006-08-23:4

Medhjälpare

Oregistrerad medhjälpare

2006-02-22:4

2006-08-23:11

2006-09-27:3

2006-09-27:4

2006-10-25:1

2006-11-15:2

Mellanman se Ombud

Mäklararvode se Ersättning till mäklaren

Neutral mellanman se Opartisk mellanman, Närståendeförmedling

Nycklar

2006-05-10:4

Närståendeförmedling

Förmedling av närståendes fastighet

2006-02-22:1

Objektsbeskrivningen

Hänvisning till utdrag från Lantmäteriverket

2006-11-15:3

Uppgift om belastning

2006-08-23:11

2006-11-15:1

Uppgift om boarea se Boarea

Uppgift om förmögenhetsvärde

2006-05-10:3

Uppgift om ägare/delägare saknas

2006-01-25:1

Ombud

Mäklaren ombud för part

2006-08-23:5

2006-09-27:5

2006-09-27:6

Mäklare ombud vid lantmäteriförrättning

2006-10-25:8

Opartisk mellanman

Affärsmässig relation med uppdragsgivaren

2006-05-10:1 (köp av inventarier)

Närståendeförmedling

2006-02-22:1

Oregistrerad medhjälpare se Medhjälpare *Oregistrerad medhjälpare*

Otillåten fastighetsförmedling

2006-03-22:5

2006-03-22:8

2006-03-22:9

2006-04-19:8

2006-06-07:2

Väsentlig anknytning till Sverige saknas

2006-03-22:8

Panträtt/Pantsättning se Objektsbeskrivningen *Uppgift om belastning*, Bostadsrätt, *Förmedling av bostadsrätt pantsatt för säljarens skuld*

Penningvätt*Identitetskontroll*

2006-08-23:2

2006-09-27:4

Personuppgifter

2006-05-10:3 (UC-utdrag)

Posthantering

2006-08-23:8

Pris se Marknadsföring *Uppgift om objektets pris***Provision** se Ersättning till mäklaren**Redbarhet** se Lämplighet; redbarhet och lämplighet**Restförda skulder** se Lämplighet; redbarhet och lämplighet**Ränta** se Deposition *Ränta på deponerade medel***Skulder** se Lämplighet; redbarhet och lämplighet *Restförda skulder***Svarta pengar**

2006-06-07:6

Svartmäklari se Otillåten fastighetsförmedling

2006-06-07:7

Säljarförsäkring se Försäkring**Tidsfrist** se Köpekontraktet/Köpebrevet, *Villkor utan tidsfrist***Tillträde***Tillgång till objektet före tillträdesdagen*

2006-04-19:5

2006-05-10:4

Tilläggsavtal*Sent upprättat avtal*

2006-11-15:7

Uppdrag; andra uppdrag än förmedlingsuppdrag*Underlåtenhet att ansöka om förköpsyttrande för part*

2006-09-27:2

Uppdragsavtalet se Ersättning till mäklaren *villkor om ersättning, Marknadsföring utan skriftligt uppdragsavtal**Avtalets utformning*

2006-03-22:11

2006-11-15:1

Delägare som företräder annan delägare

2006-09-27:5

Dokumentation av överenskommelser

2006-02-22:3

Ensamrättsavtal med en mäklare och en oreg. medhjälpare angiven som "sakkunnig"

2006-06-07:1

Förutsättningar för mäklarens rätt till uppsägning av uppdragsavtalet

2006-02-22:3

Krav på mäklaren att redovisa sitt arbetssätt

2006-02-22:5

Otydligt villkor om mäklarens rätt till ersättning för kostnader

2006-03-22:11

Skriftlighetskrav

2006-01-25:2

2006-10-25:7

Tidpunkt för uppdragsgivarens underskrift

2006-01-25:2

2006-03-22:4

Villkor om oregistrerad medhjälpare medverkan vid visning

2006-02-22:4

Uppgifter om objektet se Informationsskyldighet, Objektsbeskrivningen

Sökordsregister

Uppsägningsrätt se Uppdragsavtalet *Förutsättningar för mäklarens rätt till uppsägning av uppdragsavtalet*

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

Utgångspris se Marknadsföring *Uppgift om objektets pris*

Visning se Medhjälpare *Oregistrerad medhjälpare*, Uppdragsavtalet, *Villkor om oregistrerad medhjälparens medverkan vid visning*

Villkorande av köpet se Köpekontraktet/Köpebrevet *Villkorande av köpet*

Yrkesmässig förmedling se Otillåten fastighetsförmedling

Årsavgift

Underlåtenhet att betala

2006-08-23:8

Åtalsanmälan se Otillåten fastighetsförmedling

Återgångsklausul se Köpekontraktet/Köpebrevet

Ägare se Objektsbeskrivningen *Uppgift om ägare/delägare saknas*

Överlåtelseavtal se Köpekontraktet/Köpebrevet

Beslut i tillsynsärenden

2006-01-25:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400)

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I oktober 2004 fick Fastighetsmäklarnämnden ett meddelande från Kronofogdemyndigheten i G att mäklare X hade restförda skulder i allmänna mål. Kronofogdemyndigheten har den 28 november 2005 upplyst att mäklare X den 13 april 2005 betalade sin skuld och att han sedan dess inte längre har varit restförd för några skulder.

Med anledning av kronofogdemyndighetens uppgift från oktober 2004 har Fastighetsmäklarnämnden granskat fem av mäklare Xs uppdrag som han erhållit och avslutat under 2004. Vid granskningen har nämnden konstaterat följande.

Beträffande fyra av förmedlingsuppdragen har mäklare X inte redovisat den upplupna räntan till den som var berättigad till kapitalbeloppet trots att det i depositionsavtalen anges att ”redovisning av deponerade medel jämte upplupen ränta skall ske så snart det klarlagts om villkoret medför att köpet skall fullföljas eller återgå”.

I ett förmedlingsuppdrag saknas uppgift i objektsbeskrivningen att ett dödsbo var delägare till en bostadsrätt.

Mäklare X har uppgett följande. Han har inte redovisat den upplupna räntan till dem som skulle ha kapitalbeloppet och inte heller upplyst om räntans storlek. Beloppen var dock små och uppgick till 6 kr, 5 kr, 17 kr resp. 2 kr. Dödsboet efter den avlidne hade endast den andra delägaren som dödsbodelägare. Den avlidne var gift med den andra delägaren. De hade ett gemensamt barn. Skälet till att han utelämnade uppgiften om dödsboet i objektsbeskrivningen var rent humanitärt.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Redovisning av ränta på deponerade medel

Mäklare X har i fyra depositionsavtal åtagit sig att redovisa upplupen ränta. Att en sådan skyldighet allmänt föreligger för mäklare framgår också av förarbetena till fastighetsmäklarlagen (se prop. 1994/95:14 s. 76). Genom att inte redovisa räntan till de som fick kapitalbeloppet har mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Förseelserna kan dock bedömas som ringa.

Objektsbeskrivningen

Av 18 § fastighetsmäklarlagen framgår att en objektsbeskrivning skall innehålla uppgift om ägarens namn. I ärendet är utrett att en objektsbeskrivning saknar uppgift om att ett dödsbo var delägare till en bostadsrätt. Mäklare X har således brutit mot en

2006-01-25:2

utrycklig lagbestämmelse. Fastighetsmäklarnämndens praxis är att en mäklare vid sådant förhållande vanligtvis förtjänar att meddelas varning. Nämnden finner dock att omständigheterna i detta fall medför att förseelsen kan bedömas som ringa. Påföljd kan därför underlåtas.

2006-01-25:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet avseende mäklare Y.

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet avseende mäklare Z.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X, mäklare Y och mäklare Z. Anmälarna har bl.a. anfört följande.

Den ena av anmälarna skulle sälja en fastighet som hon ärvt av sina föräldrar. Hon anmälde med anledning av detta att fastigheten var till salu till en mäklarbyrå. Det dröjde emellertid tre veckor innan någon mäklare hörde av sig till henne. Mäklarbyråns agerande borde ha gett henne varningssignaler om bristande intresse. Hon trodde att hon vände sig till en seriös mäklarbyrå för att få hjälp med försäljningen, så var dock inte fallet. Mäklarbyrån innehade uppdraget under ett års tid. Det förekom många felaktigheter under det året, bl.a. upprättades inte något skriftligt uppdragsavtal. Enligt mäklare Y fanns det ett uppdragsavtal i datorn. Under året som gick bytte man mäklare tre gånger. Nya mäklare tog över utan kunskap om huset. Hon har endast träffat en av mäklarna personligen. Mäklarna har inte varit särskilt aktiva och den spekulantlista hon fick stämde inte överens med de uppgifter hon tidigare fått. Hon har fått genomföra flera visningar själv då mäklaren ofta var ledig. I annonseringen på Internet tog det ett halvår innan uppgiften om att huset var besiktigt togs med. Denna uppgift togs aldrig med i de annonser som fanns ute på stan.

Mäklare Y har i yttrande anfört bl.a. följande.

Han har aldrig haft i uppdrag att förmedla fastigheten i fråga. Uppdragsavtalet upprättades den 4 november 2003 av mäklare X och överlämnades till säljarna. Beklagligt nog kontrollerades inte att avtalet undertecknades och returnerades till mäklarbyrån. Mäklare Z tog över uppdraget när mäklare X blev sjuk sommaren 2004. Mäklare X hade under uppdragstiden gjort allt som stod i hennes makt för att hitta köpare till huset. Då hennes sjukdom var svår att överblicka tidsmässigt fann mäklare Z inte någon anledning att upprätta ett nytt uppdragsavtal. Enligt mäklare Xs läkare kunde det ta allt från några veckor till flera månader innan hon tillfrisknade.

Mäklare X har i yttrande anfört bl.a. följande.

Som ansvarig mäklare för förmedlingen av fastigheten har hon gjort allt hon kunnat för att få till stånd en försäljning. De hade visningar och annonserade vid nio tillfällen i länsstidningar. Fastigheten annonserades även ut på Internet under uppdragstiden. Det kom in bud på fastigheten som framfördes till säljarna som emellertid inte godtog buden. När hon blev sjukskriven i augusti 2004 tog mäklare Z över visningar m.m. Beklagligt nog fick hon inte tillbaka det upprättade skriftliga uppdragsavtalet från säljarna, vilket är något som sällan eller aldrig inträffar.

Mäklare Z avregistrerades den 19 oktober 2004.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Mäklare Z

Fastighetsmäklarnämndens uppgift som tillsynsmyndighet är att bedöma om en fastighetsmäklare agerar så att det påverkar hans eller hennes rätt att vara registrerad.

Mäklare Z är inte längre registrerad som fastighetsmäklare, varför han inte står under Fastighetsmäklarnämndens tillsyn. Vad som framkommit i ärendet avseende mäklare Z föranleder därför ingen vidare åtgärd från nämndens sida.

Mäklare Y

Av utredningen i ärendet framgår att mäklare Y inte var ansvarig mäklare vid förmedlingen av fastigheten och att han inte heller i övrigt har varit delaktig i den aktuella förmedlingen.

Vad som kommit fram i ärendet avseende mäklare Y föranleder ingen ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Mäklare X

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

I förevarande fall har mäklare X varit ansvarig mäklare för förmedlingen av fastigheten. Hon har i yttrande uppgivit att något skriftligt och av uppdragsgivarna undertecknat uppdragsavtal inte finns.

Mäklare X borde ha sett till att uppdragsgivarna skrev på uppdragsavtalet i omedelbar anslutning till att avtalet ingicks. Det strider även mot god fastighetsmäklarsed att inleda aktiva marknadsföringsåtgärder innan avtalet har undertecknats. Mäklare X kan inte undgå varning för sitt agerande härvidlag.

Vad som i övrigt kommit fram i ärendet avseende mäklare X föranleder inte någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2006-01-25:3

2006-01-25:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet och underlåtenhet att besvara Fastighetsmäklarnämndens föreläggande m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Restförda skulder

Vid kontroll med kronofogdemyndigheten den 3 maj 2005 var mäklare X restförd för skuld i ett enskilt mål om 193 181 kr. Förelagd därtill svarade mäklare X den 16 maj 2005 att han försökt komma överens med fordringsägaren om en avbetalningsplan som inte godtogs av denne.

I början av juni 2005 fick nämnden efter några fruktlösa försök kontakt med mäklare X varvid denne uppgav att han var sjukpensionär på halvtid och arbetade med förmedling resterande tid. Hans hälsa var dock vacklande och han skulle under kommande tio månader genomgå en behandling som skulle medföra att han skulle må dåligt.

Den 29 juni 2005 beslöt Fastighetsmäklarnämnden att granska mäklare Xs förmedlingsverksamhet. Han anmodades då att ge in en förteckning över förmedlingsuppdrag som ingåtts under perioden den 1 juni 2004 till den 1 juni 2005.

Mäklare X har, trots upprepade försök till kontakt från Fastighetsmäklarnämnden, både skriftligt och per telefon, inte inkommit med en förteckning över sina förmedlingsuppdrag. Han påmindes om förteckningen den 19 september och den 6 december 2005 och erinrades därvid även om att en fastighetsmäklare riskerar återkallelse av registreringen om han underlåter att besvara nämndens föreläggande.

Anmälan

Den 14 oktober 2005 inkom en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden från en missnöjd köpare till en bostadsrätt. Anmälaren anmärkte att mäklare X inte sett till att säljarens skuld löstes i samband med tillträdet vilket medförde att panträtten kvarstod i bostadsrätten, att säljarens borgenär gjort gällande panträtten, att handpenningen erlagts innan köpeavtalet undertecknats samt att handpenningen kvitterats vid två olika tillfällen. Anmälaren har bifogat bl.a. objektsbeskrivning, köpekontrakt, skuldebrev samt kvittenser på handpenningen. - Anmälaren är i domstol stämd för att med bostadsrätten svara för säljarens skuld.

I objektsbeskrivningen anges att bostadsrätten är pantsatt och att Föreningssparbanken är långgivare.

I köpekontraktet anges under punkten Betalningssätt att köparen betalar en del av köpeskillingen såsom handpenning och resten kontant. Under punkten Garanti anges

att säljaren garanterar att lägenheten ej är pantsatt på tillträdesdagen – utöver lån med panträtt i lägenheten som skall övertas av köparen. Kontraktet undertecknades den 3 januari 2005.

Av ingivna handlingar framgår att mäklare X bevittnat säljarens namnteckning på skuldebrev samt att meddelandet om pantsättning av bostadsrätt skulle återsändas till mäklarfirman.

Av de två kvittenserna som ingivits framgår att samma handpenning kvitterats av mäklare X både den 29 november 2004 och den 3 januari 2005.

Förelagd att yttra sig över anmälan och svara på ett antal frågor hemställde mäklare X den 14 november 2005 – på grund av utlandsvistelse - om tio dagars anstånd med att besvara Fastighetsmäklarnämndens föreläggande av den 21 oktober 2005. Han påmindes den 6 december 2005 och erinrades därvid även om att en fastighetsmäklare riskerar återkallelse av registreringen när han underlåter att besvara nämndens föreläggande.

Mäklare X har inte låtit sig avhöra.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 6 § första stycket 5 fastighetsmäklarlagen krävs för att en fastighetsmäklare skall bli registrerad att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. I 8 § stadgas att Fastighetsmäklarnämnden skall återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Om det kan anses vara tillräckligt, får nämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning.

Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 66) skall prövningen av den personliga lämpligheten ta sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet motsvarar de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter. 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.

Enligt 7 § andra stycket fastighetsmäklarlagen är en mäklare skyldig att lämna Fastighetsmäklarnämnden de uppgifter som begärs för tillsynen. Enligt 8 § första stycket 3 skall nämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen. I prop. 1994/95:14 s. 70 anförs bl.a. följande.

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.

2006-01-25:3

Möjligheten till en kraftig 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 rimliga krav på god fastighetsmäklarsed. Att inte besvara ett föreläggande från tillsynsmyndigheten får nämligen anses stå klart i strid med god fastighetsmäklarsed.

Det bör inte komma ifråga att en mäklare avregistreras utan att ha fått en upplysning om att han kan avregistreras för det fall han inte besvarar ett föreläggande från nämnden.

Fastighetsmäklarnämnden har skickat sammanlagt sex förelägganden till mäklare X (den 4 maj, den 30 juni, den 19 september, den 21 oktober samt två stycken den 6 december 2005). I tre förelägganden har nämnden upplyst honom om att han kan komma att avregistreras om nämndens förelägganden inte besvaras.

Mäklare X har besvarat Fastighetsmäklarnämndens föreläggande avseende skuldsättningen men inte beträffande förteckningen och anmälan. Han har vid fyra tillfällen kontaktat Fastighetsmäklarnämnden, vid två av dem för att begära anstånd. Någon förteckning över förmedlingsuppdrag har inte ingivits och inte heller har mäklare X svarat på förelägandet i anledning av den anmälan som gjorts till nämnden.

Vad först angår skuldsättningen kan nämnden konstatera att redan mäklare Xs skuldsättning om nära 200 000 kr ger anledning att ifrågasätta hans lämplighet som fastighetsmäklare.

Vad härefter angår mäklare Xs hantering av ärendena hos Fastighetsmäklarnämnden har han informerats om vikten av att nämndens förelägganden besvaras och följderna av att så inte sker. Mäklare Xs agerande har medfört att han förhindrat nämndens möjligheter till en granskning av hans verksamhet. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att mäklare X på ett allvarligt sätt försvårat nämndens möjligheter att utöva tillsyn över honom och hans verksamhet som mäklare. Detta är en så allvarlig förseelse att den i sig motiverar en avregistrering.

Till detta kommer mäklare Xs uppträdande i samband med förmedlingen av en bostadsrätt. Av handlingarna i akten framgår att han vid två tillfällen kvitterat samma handpenning och att han har förmedlat en bostadsrätt som visade sig vara fortsatt pantsatt för säljarens skuld. Mäklare X måste ha haft kännedom om att bostadsrätten var pantsatt eftersom han först bevitnade låntagarens/säljarens namnteckning på skuldebrev och därefter skulle meddelandet om pantsättning av bostadsrätt återsändas från föreningen till den mäklarfirma där mäklare X arbetade. Detta ägde rum i oktober-november 2004, dvs. samtidigt med den anmälda affären. Genom att inte ombesörja att säljarens skuld med pantsättning i bostadsrätten inte kvarstod vid försäljningen till anmälan den 3 januari 2005 har mäklare X så grovt åsidosatt sin skyldighet att bistå parterna och undvika svårigheter att även det handlandet torde kunna leda till avregistrering.

Under alla omständigheter skall vad som nu lagts mäklare X till last – skulder, ohörksamhet och bristande ärendehantering – sammantaget föranleda att mäklare X bedöms vara olämplig som fastighetsmäklare. Hans registrering skall därför återkallas.

Beslutet gäller omedelbart.

2006-01-25:4**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om boendekostnadskalkyl och driftskostnader****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har riktats kritik mot mäklare X. Anmälan har anfört bl.a. följande.

Hon förvärvade den 21 september 2004 en bostadsrätt. Innan överlåtelseavtalet skrevs erhöll hon en bostadspresentation och en boendekostnadskalkyl. I en bilaga till bostadspresentationen (faktabeskrivning) anges "Månadsavgift 1945 inkl värme, VA" och beräknade driftskostnader angavs vara noll. Inför tillträdet observerade hon att det på plan två i lägenheten fanns el-radiatorer. Vid förfrågan upplyste säljaren att dessa radiatorer var kopplade till lägenhetens el-abonnemang. På grund av mäklare Xs underlåtenhet att upplysa om detta fick hon av en merkostnad om ca 300 kr per månad för uppvärmning. Med korrekta uppgifter hade hon förmodligen bjudit 100 000 kr mindre för lägenheten. Hon anser att mäklaren brustit genom att inte upprätta en korrekt boendekalkyl och inte lämna korrekta uppgifter.

Mäklare X har anfört bl.a. följande.

Hon har såväl från säljaren som från föreningen erhållit uppgift om att månadsavgiften bland annat inkluderade värme. Det fanns således ingen anledning för henne att misstänka att uppvärmningen på lägenhetens övervåning betalades via lägenhetsinnehavarens eget elabonnemang avseende hushållsel. Enligt förarbetena till fastighetsmäklarlagen skall hushållsel inte räknas in bland driftskostnaderna. Hon har därför inte agerat i strid med god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall mäklaren vid förmedling av en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader. Boendekostnadskalkylen är främst avsedd att göra den presumtive förvärvaren uppmärksam på om han kan klara av det ekonomiska åtagande som förvärvet medför för honom. Kalkylen bör omfatta alla kostnader som är av någon betydelse för köparen. Kapitalkostnaderna skall anges med såväl amorterings- som räntebelopp. Dessutom bör kalkylen uppta normala driftskostnader för bl.a. värme, vatten, avlopp sotning, sophämtning och försäkring. Bestämmelsen har överförs från den tidigare lagen (1984:81) om fastighetsmäklare till den nu gällande fastighetsmäklarlagen.

En fastighetsmäklare skall kunna utgå från att de uppgifter som en säljare lämnar i samband med ett förmedlingsuppdrag är korrekta om mäklaren inte har anledning att betvivla uppgifterna. I så fall skall fastighetsmäklaren inte okritiskt föra in

2006-01-25:5

uppgifterna i vare sig objektsbeskrivning eller boendekostnadskalkyl. Av utredningen framgår att mäklare X fått uppgiften om att värme inkluderades i månadsavgiften från föreningens kassör. Vid sådant förhållande skall det inte läggas mäklare X till last att hon inte gjorde någon mer ingående undersökning av uppgifterna om driftskostnaderna i det aktuella fallet. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.

2006-01-25:5

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en person som enligt uppgift företräder säljaren av en fastighet som mäklare X haft i uppdrag att förmedla. Anmälaren har framfört kritik mot mäklare X och bl.a. ifrågasatt att överlåtelsen av fastigheten villkorats av att säljarens make skulle överta köparnas hyresrätt.

Av handlingarna i akten kan följande utläsas om händelseförloppet.

I köpekontraktet som är daterat den 14 december 2003 finns följande villkor (§ 14). *Som förutsättning gäller även att NN och dotter nn kan övertaga hyreskontraktet på lägenheten som tillhör MM och mm belägen på ---. Köpeskillingen uppgår till 2 000 000 kr. I tilläggsavtal till köpekontrakt undertecknat den 2 april 2004 har parterna avtalat om följande. Köpare och säljare har enats om att förutsättningen i § 14 i köpekontrakt dat 2003-12-214 (eg -14) skall förlängas till 2004-10-01. Skulle förutsättningen ej uppfyllas skall köparna till säljarna erlægga ett belopp på 200 000:-. Köpebrev utfärdades samma dag som tillägget varvid en köpeskillning om 2 000 000 kr kvitterades. NN godkändes inte som hyresgäst. Köparna har krävts på tilläggsköpeskillingen men de har bestritt kravet.*

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

Han medger att han begått ett misstag i hanteringen av uppdraget men anser att förseelsen kan ses som ringa och att påföljd därmed kan underlätas. Han var medveten om att makens ekonomi inte var exceptionellt god men han visste inte – och hade inte anledning att misstänka – att denne inte skulle bli godkänd som ny hyresgäst. Att inom ramen för ett köpekontrakt komma överens om ett annat pris om det skulle visa sig att en av förutsättningarna för köpet brister är inte att likställa med ett otillåtet betingande av vederlag. Köparna hade låtit helrenovera hyresrätten för mer än 200 000 kr och betalat för detta ur egen ficka. Det strider inte mot förbudet i 12 kap 65 § jordabalken att betinga sig ersättning för gjorda förbättringar. Parterna var överens om priset då köpekontraktet skrevs. Därefter ändrades köpeskillingen till 2 200 000 kr – under förutsättning att överlåtelse av hyreslägenheten inte kunde ske. Han borde ha verkat för en deposition av handpenningen fram till dess att bytesvillkoret blev uppfyllt och har inte någon förklaring till varför han inte gjorde det. Han

kommer att förbättra sina rutiner i denna del. Vad gäller frågan om deposition efter tillträdet föreligger en skyldighet för mäklaren att verka för detta om det finns misstanke om att part som skall prestera är på obestånd eller eljest har dålig ekonomi. I detta fall var det borgenärerna som hade dålig ekonomi. Han har nu uppmärksammat på att det även i sådant fall kan finnas anledning att ta upp frågan om deposition.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med kompletterande uppgifter. Han har i väsentliga delar anfört följande.

Parterna informerades om att köpets giltighet förutsatte att en överlåtelse av hyresrätten kom till stånd. Vid upprättande av köpebrev och tilläggsavtal var det fortfarande oklart om någon sådan överlåtelse kunde komma till stånd. Av detta skäl bestämdes att överlåtelsens giltighet inte längre skulle vara beroende av att byte kunde ske, men att man ändå skulle försöka få till stånd ett byte. Köpebrevet innehåller inte något villkor om byte vilket innebär att säljaren avhände sig sin hävningsrätt för det fall att den eventuella tilläggsköpeskillingen inte erlades. Tidigare har angivits att köpeskillingen skulle ändras. Vad som avses är att tilläggsköpeskillingen under vissa betingelser skulle utgå. Hyresvärden vägrade bytet och hyresnämnden gick på hyresvärdens linje. Säljaren har gjort anspråk på tilläggsköpeskillingen. Frågan är för närvarande föremål för rättslig prövning.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Byte av bostadslägenhet

En hyresgäst har under vissa förutsättningar rätt att använda sin lägenhet för att byta till sig en annan bostad. Huvudregeln är att en hyresgäst inte får överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke. Lämnar inte hyresvärden sitt medgivande kan hyresnämnden lämna tillstånd till bytet. Det förutsätts därvid att hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och att detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt att inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet (se jordabalken 12 kap 35 §). Om någon uppsåtligen uppställer villkor om särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenheten eller för överlåtelse av hyresrätten till sådan lägenhet, kan denne dömas till straff. Villkor om ersättning är ogiltigt. Den som ställt upp villkor är skyldig att lämna tillbaka vad han tagit emot (se jordabalken 12 kap 65 §).

Fastighetsmäklarnämnden har att pröva tillsynsärenden i första hand med utgångspunkt från reglerna i fastighetsmäklarlagen. Enligt 12 § skall mäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Enligt 19 § samma lag skall mäklaren verka för att parterna träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Båda parter har ett berättigat intresse av att tvist inte uppstår i efterhand.

Fastighetsmäklare som i samband med ett förmedlingsuppdrag får uppgift om att ett byte av bostadslägenhet kan komma att utgöra villkor för en överlåtelse skall uppmärksamma parterna på de regler som gäller för förfarandet. Informationsskyldigheten omfattar särskilt den straffsanktionerade bestämmelsen. Av omsorgsplikten följer att mäklaren även skall uppmärksamma parterna på risken att bytet inte accepteras av hyresvärd eller hyresnämnden och konsekvenserna av detta. Om

2006-01-25:5

mäklaren har anledning att misstänka att samtliga förutsättningar inte kan uppfyllas så bör mäklaren avråda parterna från att avtala om byte.

Ersättning för överlåtelse av hyresrätt

Det är självklart att fastighetsmäklares förslag till köpekontrakt och överenskommelser skall stå i överensstämmelse med gällande lag och att mäklaren inte får medverka till att parterna träffar avtal som riskerar att medföra ansvar för brott.

Fastighetsmäklarnämnden anser att det, mot bakgrund av vederlagsförbudet, kan ifrågasättas om en mäklare har möjlighet medverka till den typ av överenskommelse som träffats i nu aktuellt ärende utan att agerandet står i strid med god fastighetsmäklarsed. Mäklare X har emellertid gjort gällande att köparna låtit helrenovera hyresrätten och att det inte strider mot vederlagsförbudet att betinga sig ersättning för gjorda förbättringar. Mot mäklare Xs bestridande är det inte utrett att denne medverkat till att parterna träffat avtal om byte som står i strid med jordabalkens regler.

Deposition

I de fall avtalets fullföljande gjorts beroende av något villkor åligger det mäklaren att ta upp frågan om deponering av handpenning (prop. 1994/95:14 s. 55). Det aktuella köpekontraktet innehåller villkor om byte. Mäklare X har vitsordat att han borde ha verkat för en deposition av handpenningen. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att inte verka för att avtal om deposition träffades mellan parterna. För detta skall han meddelas varning.

Tilläggsköpeskillingen

Enligt jordabalken 4 kap 1 § andra stycket är överenskommelse om annan köpeskillning än den som anges i köpehandlingen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller den köpeskillning som anges i köpehandlingen.

Det är ostridigt att säljarens make och barn inte var godkända som hyresgäster då köpebrevet undertecknades. Av mäklare Xs uppgifter i ärendet framgår att säljaren inte längre gjorde gällande att bytet skulle utgöra en förutsättning för köpet. Fastighetsmäklarnämnden anser att flera skäl talar för att köpeskillingen borde ha anpassats till den situation som då var vid handen. Så har emellertid inte skett. Parterna har istället avtalat att om den angivna förutsättningen inte blev uppfylld senast en viss senare dag skulle säljarna erhålla ytterligare ett angivet belopp. Mäklare X har dokumenterat parternas överenskommelse i ett tilläggsavtal.

Köpebrevet som mäklare X upprättat kan ses som en slutlig uppgörelse angående köpeskillingen. Tvist har uppkommit mellan parterna om den s.k. tilläggsköpeskillingen skall utgå eller inte. Enligt Fastighetsmäklarnämnden har mäklare X hanterat den uppkomna situationen på ett felaktigt sätt genom att medverka till upprättande av motstridiga handlingar – köpebrev och tilläggsavtal samma dag. Detta motiverar i sig varning.

Påföljd

Mäklare X har underlåtit att verka för att avtal om deposition träffades mellan parterna trots att köpekontraktet innehöll villkor. Han har också upprättat motstridiga handlingar i samband med slutförande av överlåtelsen. För detta skall han meddelas varning.

2006-01-25:6**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformning av återgångsvillkor m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en person som företräder köparen av en fastighet. Anmälaren har framfört kritik mot mäklare Xs agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag. Anmälaren har i huvudsak anfört följande. I det köpekontrakt som upprättades i samband med förmedlingen infördes en återgångsklausul för det fall att det skulle upptäckas fel i samband med besiktning. Besiktningsmannen konstaterade en rad fel vid sin undersökning. Köparen hittade inte gränsmarkeringar för fastigheten. Säljarna har inte fyllt i någon frågelista. Mäklare Xs oregistrerade medhjälpare har ansvarat för visningar samt upprättat köpekontrakt och depositionsavtal. Utgångspriset för objektet var ett lockpris. En muntlig överenskommelse mellan parterna borde ha dokumenterats.

Anmälaren har senare inkommit med komplettering och bl.a. medgivit vissa fel i anmälan. Hon har även uppgivit att mäklare X och medhjälparen löst tvisten på bästa möjliga sätt.

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

Han har varit ansvarig mäklare för förmedlingsuppdraget. Vid visningarna var både han själv och medhjälparen närvarande. De bar namnbrickor där namn och befattning framgick. Medhjälparen har inte upprättat köpekontrakt eller depositionsavtal. Genom återgångsklausulen fick köparna rätt att besiktiga fastigheten. Köparna önskade inte utnyttja klausulen. Efter besiktningen hävdade köparna att säljarna lovat att åtgärda alla fel före tillträdesdagen. De hävdade att detta skulle dokumenteras i ett tilläggsavtal. Han kontaktade säljarna men fick då besked att de inte lovat att åtgärda felen. Problemen har nu löst sig och båda parter är nöjda.

I det köpekontrakt som mäklare X fogat till sitt yttrande finns följande återgångsklausul.

Säljaren ger köparen rätt att på egen bekostnad låta besiktiga fastigheten med certifierad besiktningsman senast den 8 juli 2005.

Om besiktningsmannen anmärker på fukt-/mögelskador, konstruktions- material- eller utförandefel med av besiktningsmannen beräknad åtgärdskostnad som överstiger 36 400 kr, har köparen rätt att låta köpet återgå.

Återgår köpet, har köparen rätt att omgående få tillbaka betald handpenning och ingen av parterna har rätt till skadestånd av andra parten. Vid sådan köparens rätt till återgång av köpet, får inte åberopas fel eller skador som kan anses motsvara vad

2006-01-25:6

köparen haft skäligen anledning att förvänta sig, bland annat med ledning av fastighetens ålder, skick och pris.

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.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med kompletterande uppgifter enligt följande.

Återgångsklausulen utformades av köparens ombud som är jurist och specialiserad på fastighetsrätt. Då köparna var representerade av ett juridiskt ombud kände de sig komfortabla med klausulens utformning. "Klausulen har aldrig varit föremål för någon diskussion/tvist." Ingen av parterna har betraktat återgångsklausulen som oklar.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Återgångsklausulen

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

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

I det aktuella återgångsvillkoret saknas uppgift om när köparna senast kan åberopa sin rätt till återgång enligt villkoret. Det saknas också anvisning om hur köparna då skall gå tillväga om de vill använda sig av återgångsrätten; dvs. till vem en sådan framställan skall göras och eventuella formkrav. Mäklaren har att verka för att eventuella återgångsvillkor innehåller sådana anvisningar. Mäklaren bör således verka för att det i köpekontraktet tas in en överenskommelse om att begäran om återgång skall framföras till andra parten antingen direkt eller genom mäklaren. Mäklaren bör vidare verka för att överenskommelsen även innehåller ett krav på att en begäran om återgång skall vara skriftlig för att det inte skall finnas utrymme för missförstånd eller oklarheter.

Enligt mäklare Xs egna uppgifter har villkoret utformats av köparens ombud. Denna omständighet påverkar inte det ansvar som mäklare X har för utformningen av återgångsvillkor i avtalet.

Övrigt

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

Påföljd

Mäklare Xs har medverkat vid utformningen av en återgångsklausul som är oklar i flera avseenden. Han skall därför meddelas varning.

2006-02-22:1**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om närståendeförmedling****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X för att han genom det företag där han är verksam har förmedlat en fastighet som ägs av hans hustru och där han och hustrun är bosatta. Anmälaren har även begärt att Fastighetsmäklarnämnden skall granska budgivningen.

Mäklare X har anfört i huvudsak följande. Innan han tog beslut om uppdraget kontaktade han Fastighetsmäklarnämnden och dessutom tre jurister med fastighetsjuridik som specialitet. Bland annat diskuterades de två domar kammarrätten meddelat den 21 september 2004 och som inte överklagats av Fastighetsmäklarnämnden. Efter dessa samtal gjorde han bedömningen att det var möjligt att genomföra förmedlingsuppdraget om han i övrigt följde Konsumentverkets riktlinjer.

Mäklare X har till yttrandet fogat bland annat objektsbeskrivningen och köpekontraktet. I objektsbeskrivningen anges under rubriken *Ägare: L.G, gift med fastighetsmäklare X*. I köpekontraktet anges att objektsbeskrivningen utgör en bilaga till köpekontraktet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14) anförs, vad gäller begreppet god fastighetsmäklarsed, att det ligger ett särskilt värde i att mäklaren intar en ställning som en opartisk mellanman som båda parter kan ha förtroende för (s. 51). Vidare uttalas att självinträde, förmedling till närstående och handel med egna fastigheter innebär att mäklaren inte kan motsvara spekulanternas berättigade förväntningar på att han skall uppträda i sin yrkesroll som opartisk mellanman (s. 53).

2006-02-22:2

Enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning kan grunderna för förbudet i 13 § fastighetsmäklarlagen mot att förmedla en fastighet till närstående även tillämpas vid förmedling från närstående. Även vid en sådan förmedling finns det risk för att mäklaren tar ovidkommande hänsyn och inte uppträder som en opartisk mellanman.

Kammarrätten har i två domar meddelade den 21 september 2004 uttalat att det finns en risk för att en mäklare vid förmedling av en närståendes fastighet kan komma att påverkas av ovidkommande intressen och att hans ställning som opartisk mellanman härigenom kan komma att äventyras. Domstolen har konstaterat att förfarandet således inte är lämpligt. I de två målen har emellertid respektive mäklare följt reglerna i Konsumentverkets riktlinjer (KOVFS 1996:4) för tillhandahållande, utförande och marknadsföring av fastighetsmäklartjänster i konsumentförhållanden. I punkten 11.2 i riktlinjerna anges följande. *Vid marknadsföring av eget och/eller närståendes objekt skall upplysning lämnas om att objektet överläts från mäklaren eller från honom närstående. I köpekontraktet skall anges att fastighetsmäklaren eller honom närstående är avtalspart.*

Kammarrätten har funnit att rättssäkerhetsskäl talar för att otydligheten i lagstiftningen inte skall drabba en enskild mäklare som i övrigt följt fastighetsmäklarlagen och som agerat i enlighet med riktlinjerna. Av Fastighetsmäklarnämnden utfärdade varningar har därför undanröjts (Kammarrätten i Stockholm mål nr ---, se även mål nr ---).

I förevarande fall framgår av objektsbeskrivningen - som har använts i marknadsföringen - att mäklare X är gift med säljaren. Enligt uppgift i köpekontraktet utgör objektsbeskrivningen en av bilagorna till kontraktet. Mäklare X får därmed anses ha agerat i enlighet med Konsumentverkets riktlinjer. Även om närståendeförmedling anses vara olämpligt skall mäklare enligt kammarrättens praxis inte varnas härför.

Vad som i övrigt framkommit i ärendet ger inte anledning till åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2006-02-22:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om handel med fastighet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anonym anmälan har kritik riktats mot mäklare X för att han, enligt anmälaren, har sålt sin egen fastighet genom sitt mäklarföretag. Anmälaren ifrågasätter även om äklare X i övrigt har följt god fastighetsmäklarsed.

Anmälan

Anmälaren har anfört bland annat följande. Mäklare X har sålt sitt radhus till en köpare som ångrat sig efter att köpekontraktet har undertecknats. Köparen har av

mäklare X stressats att underteckna ett för denne förmånligt köpeavtal. Mäklare X har uppgett till köparen att det inte går att häva köpet utan vidare och att hon åsamkar honom en allvarlig skada. Mäklare X har varit allmänt orevlig och hotfull i sin attityd. Bägge parter har nu tagit hjälp av juridiska ombud för att lösa tvisten. Köpekontraktet har upprättats på mäklarföretagets kontor och på företagets blanketter. Mäklare X har i efterhand påstått att försäljningen skett privat. Någon opartisk värdering av fastigheten har inte gjorts. Köparen har betalat ett överpris på ca 125 000 kr vid en jämförelse med marknadsvärdet i området. Köparen har inte besiktigt fastigheten innan köpekontraktet upprättades.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. Tvisten med köparen har lösts. Försäljningen har på intet sätt gått via hans mäklarföretag. Radhuset har inte någon gång varit till salu via företaget genom annons, i fönster eller på Internet. Eftersom försäljningen skedde i privat regi upprättades ingen objektsbeskrivning, frågelista eller boendekalkyl. Det var helt och hållet på köparens och hennes sambos initiativ som försäljningen aktualiserades. När köparens sambo erbjöd honom och hans hustru 700 000 kr förstod de köparens seriösa intresse och lämnade ett motbud på 750 000 kr vilket accepterades. Köparen var fullt på det klara med att affären gjordes upp i privat regi och handpenningen sattes in på hans privata konto. De har redovisat driftskostnaderna noga. Köparen ville inte ha någon besiktning och finansiering hade hon ordnat själv via Handelsbanken. Alla försäljningsdiskussioner skedde utanför kontorets väggar med undantag för de gånger köparens sambo kom in och frågade om radhuset var till salu. När kontraktet skulle skrivas fick köparen och hennes sambo frågan om det gick bra att kontraktet skrevs på kontoret vilket de inte hade något emot. För att vara snäll fick köparen en pärm att samla sina handlingar i samt en penna, vilka båda bar mäklarföretagets namn. På originalkontraktet fanns inte företagets namn med. Någon hotfullhet har absolut inte förekommit från deras sida. Det är snarare de som upplevt hotfullhet från köparens sambo när de ifrågasatte köparens motiv för att bryta kontraktet. Eftersom deras ansträngningar om ett nytt boende har avancerat så långt har de beslutat att gå vidare med försäljningen genom ett mäklarföretag. Begärt pris är 750 000 kr och flera intressenter har redan bokat in visningar.

Handlingar i ärendet

Vid Fastighetsmäklarnämndens granskning av köpekontraktet har följande formuleringar uppmärksammats.

§ 13 Fastighetens skick

(...)

Köpare och säljare är informerade om sin undersöknings- respektive upplysningsplikt.

Utväxling av kontrakt

Detta kontrakt är upprättat i tre likalydande exemplar, varav säljare och köpare tagit var sitt och det tredje exemplaret utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 14 § fastighetsmäklarlagen anges att en fastighetsmäklare inte får bedriva handel med fastigheter.

2006-02-22:3

Av förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14) framgår att bakgrunden till förbudet bland annat är att vid handel med egna fastigheter kan mäklaren inte motsvara spekulanternas berättigade förväntningar på att han skall uppträda i sin yrkesroll som en opartisk mellanman (s. 53). Vidare anges att en mäklare givetvis har rätt att själv sälja sin privatbostad men att han inte får göra det som ett led i sin mäklarverksamhet (s. 79).

Mot mäklare Xs bestridande är det inte visat att försäljningen skett genom mäklar-företaget. Fastighetsmäklarnämnden har emellertid uppmärksammat att det i köpekontraktet anges att köpare och säljare är informerade om sin undersöknings- respektive upplysningsplikt samt att kontraktet är upprättat i tre exemplar varav det tredje exemplaret utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar. Dessa formuleringar ger intryck av att en fastighetsmäklare medverkat vid försäljningen av fastigheten. Mäklare X kan inte undgå kritik för att han underlåtit att anpassa köpekontraktet till de aktuella förhållandena.

Av mäklare Xs egna uppgifter framgår att köpekontraktet undertecknats på mäklar-företagets kontor. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening finns det i en sådan situation risk för att köparen får intryck av att försäljningen sker som ett led i mäklarens näringsverksamhet. Kontraktsskrivning på mäklarens kontor i samband med överlåtelse av mäklarens egen fastighet bör därför undvikas.

Med dessa påpekanden skall ärendet avskrivas från vidare handläggning.

2006-02-22:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om marknadsföring av objekt och mäklarens uppsägning av uppdragsavtal

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från säljaren av en bostadsrätt. Anmälaren har kritiserat mäklare X för hennes agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag. Uppdragsavtal tecknades den 17 maj 2003. Anmälaren har bl.a. gjort gällande att mäklare X inte fullföljt sina åligganden genom att underlåta att annonsera i dagstidningar samt att hon skall ha framfört krav på ersättning som villkor för sådan marknadsföring trots att annonseringen utgjorde del av uppdragsavtalet. Anmälaren anser att mäklarens agerande fördröjt försäljningen av bostadsrätten och att detta medfört kostnader för honom.

Till anmälan har bl.a. fogats en handling daterad den 13 juni 2003 som är undertecknad av mäklare X. Handlingen innehåller följande meddelande. *Härmed vill jag säga upp förmedlingsuppdraget gällande din bostadsrätt på ---. Jag önskar dig lycka till med försäljningen.*

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

Hon fick i uppdrag att förmedla anmälares bostadsrätt. Den avtalade provisionen var förmånlig. Det överenskomna utgångspriset bedömde hon som ett skäligt marknadspris. Lägenheten hade renoveringsbehov och föreningen var nybildad vilket påverkade värderingen. Objektet annonserades på Internet enligt överenskommelse. Trots flera öppna och individuella visningar var intresset inte speciellt stort. Uppdragsgivaren fick bud som motsvarade det begärda priset men han accepterade inte det. Hon mottog därefter flera otrevliga e-postmeddelanden från sin uppdragsgivare. De kom överens om att avsluta samarbetet så att han kunde anlita annan mäklare så fort som möjligt. En lista på spekulanter lämnades i samband med uppsägningen. Hon har inte yrkat ersättning – varken för annonsering eller för provision.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Marknadsföringen av objektet

Motstridiga uppgifter har lämnats om vad som överenskommit beträffande annonsering av bostadsrätten. Det är därför inte möjligt att avgöra om mäklare X åsidosatt sina skyldigheter i detta avseende. Fastighetsmäklarnämnden vill dock påpeka att det är viktigt att mäklaren går igenom med uppdragsgivaren hur förmedlingsuppdraget skall utföras. För det fall uppdragsgivaren har särskilda krav bör detta dokumenteras i uppdragsavtalet (se 2003-03-19:6 Fastighetsmäklarnämndens årsbok för 2003).

Uppsägning av uppdragsavtal

Mäklare X har gjort gällande att parterna kommit överens om att avsluta samarbetet. Fastighetsmäklarnämnden noterar dock att den bekräftelse som hon skickat till anmälares en månad efter att hon anlätades ger uttryck för att hon ensidigt av sagt sig uppdraget.

En mäklare som har ett förmedlingsuppdrag med ensamrätt har i enlighet med omsorgsplikten en skyldighet att utan onödigt dröjsmål vidta åtgärder för att få en försäljning till stånd. Utredningen i ärendet tyder på att oklarheter uppstått om hur förmedlingsuppdraget skulle utföras och att detta föranlett kritik från uppdragsgivarens sida.

Mäklare X, som uppenbarligen ansett sig inte kunna genomföra förmedlingen, har frånträtt uppdraget och bekräftat detta till uppdragsgivaren. En fastighetsmäklare måste ha tungt vägande skäl för att få bryta ett uppdragsavtal i förtid. Det är tveksamt om sådana tungt vägande skäl föreligger.

Vid bedömning av en mäklares agerande får omständigheter som är graverande för en mäklare läggas till grund för disciplinära åtgärder om dessa kan slås fast otvetydigt (jfr RÅ 1996 ref. 83). Genom vad som framkommit i ärendet kan det inte otvetydigt slås fast att mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed när hon sade upp uppdraget i förtid. Fastighetsmäklarnämnden finner därför inte anledning till annan åtgärd än ovanstående påpekande. Nämnden vill dock upplysningsvis framhålla att det inte ankommer på nämnden att pröva frågor om ersättningskrav. Sådana frågor prövas av tingsrätt och under visa förutsättningar även av Allmänna reklamationsnämnden.

2006-02-22:4

2006-02-22:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om vilseledande uppgift i annons och om klausul i uppdragsavtal om oregistrerad medhjälparens medverkan vid visning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anonym anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har anmälaren med hänvisning till ett stort antal annonser ifrågasatt riktigheten av att en viss namngiven person anges vara fastighetsmäklare. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att den namngivna personen inte är registrerad i nämndens register.

I ett flertal annonser anges Mäkl. mäklare X/en namngiven oregistrerad person och Mäkl. mäklare Y/samma namngivna oregistrerade person, samtliga med telefonnummer. Dessutom har till anmälan fogats sex annonser rörande förmedling av bostadsrätter i en förening där annonserna anger endast den namngivna personen och då som mäklare.

Fastighetsmäklarnämnden har vidare kunnat konstatera att ett av mäklare X och samtliga av mäklare Y ingivna uppdragsavtal innehåller en passus om att uppdragsgivaren godkänner att den namngivna personen, som är fastighetsmäklarassistent, kan genomföra såväl öppna som riktade visningar för spekulanter.

Mäklare X har uppgett bl.a. följande. Mäklarassistenten arbetar med att ordningsställa materiel inför visningar och tillsammans med honom medverka vid allmänna visningar. Assistenten bär alltid vid visningar och vid normalt kontorsarbete namnskylt där det tydligt framgår att denne är mäklarassistent. Även av assistentens visitkort framgår att denne är mäklarassistent. När det gäller annonserna har titeln mäklarassistent av förenklings skull fallit bort. Detta har vid senare annonsering åtgärdats vilket framgår av till yttrandet fogad annons. Vad gäller utformningen av uppdragsavtalet om assistentens medverkan vid riktade visningar var han inte medveten om att lämpligheten av detta kunde ifrågasättas. Han har endast undantagsvis haft denna klausul i uppdragsavtalen och har för avsikt att fortsättningsvis utforma klausulen så att den endast omfattar öppna visningar.

Mäklare Y har uppgett bl.a. följande. Skälet till att mäklarassistenten anges i annonserna är att man vill öka servicegraden eftersom han som ansvarig mäklare inte alltid är tillgänglig på grund av kundbesök m.m. Avsikten är att assistenten skall svara på allmänna frågor. Han har ändrat annonserna och medhjälparen anges nu som mäklarassistent. Detta framgår av en av honom till Fastighetsmäklarnämnden ingiven annons. Assistentens medverkan vid visningarna är också ett uttryck för ökad servicegrad. Han trodde inte att klausulens utformning kunde ifrågasättas men förklarar sig beredd att ändra klausulen så att den endast skall gälla för öppna visningar.

Mäklare Z har uppgett bl.a. följande. I alla kundkontakter är han noga med att markera medhjälparens roll som assistent med visitkort och namnbrickor där det klart framgår att medhjälparen är mäklarassistent. Det har varit helt klart för kunderna vilket ansvar assistenten haft och dennes roll har inte ifrågasatts av spekulanter eller andra. I annonsmanus har det stått mäklarass. Tyvärr har det blivit fel i annonserna och ass. har fallit bort. Detta beklagas men ansvaret för detta ligger på tidningen. Felet har omgående rättats till.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Annonserna

Fastighetsmäklarnämnden anser att det för spekulanter är av stort värde att veta vilket ansvar de i annonser angivna kontaktpersonerna har för ett förmedlingsuppdrag.

I annonserna där den ansvarige mäklaren angetts tillsammans med medhjälparen finns en risk att spekulanter kan uppfatta även medhjälparen som ansvarig för uppdraget. Det borde därför i annonserna ha angetts att medhjälparen var en assistent. Nämnden finner dock ingen anledning att i denna del vidta någon ytterligare åtgärd mot mäklare X och mäklare Y mot bakgrund av vad dessa anfört.

I sex annonser där mäklare Z är ansvarig mäklare för förmedlingsuppdraget anges endast den oregistrerade medhjälparen som kontaktperson och dessutom anges han vara mäklare. Att utforma en annons på detta sätt är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed. Mot bakgrund av att ett misstag föranlett annonsens utformning kan förseelsen dock bedömas som ringa.

Klausul i uppdragsavtal om oregistrerad medhjälparens medverkan vid visning

Det är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att överlåta riktade visningar till en oregistrerad medhjälpare. Avtalstexten i denna del strider således mot god mäklarsed. Vad mäklare X och mäklare Y uppgett medför dock att påföljd kan underlåtas.

2006-02-22:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om visningar under helger skulle ha reglerats i uppdragsavtalet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan har en säljare kritiserat mäklare X och anfört bland annat följande. Han hade bråttom att sälja sin lägenhet vilket mäklare X inte tog hänsyn till. Det visade sig att inga visningar sker på helger och kvällar; han fick själv ha visningar.

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande. Han besökte lägenheten den 23 mars 2005. Beskrivningen gjordes den 24 mars och blev klar den 29 mars. Den 24 mars lämnades en annons till lokalpressen att införas den 29 mars. Däremellan var det påsk och ingen var i tjänst. Så snart beskrivningen var klar annonserades

2006-03-22:1

lägenheten ut även på Internet. En första visning genomfördes den 1 april. Ytterligare två annonser sattes in i lokalpressen med tre visningstillfällen. En visning ställdes in på grund av att inga anmälde sig. En annan visning, en söndag som säljaren själv hade bestämt, genomfördes av säljaren eftersom han av familjeskäl inte visar under helger. Till den sista visningen kom den blivande köparen. Om säljaren i samband med att förmedlingsuppdraget lämnades krävt att han skulle ställa upp på helgvisningar hade han inte åtagit sig uppdraget.

Mäklare X har gett in av Fastighetsmäklarnämnden efterfrågade handlingar.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X inte klargjort för säljaren sitt arbetssätt, bland annat innebärande att han inte arbetar på helger. Eftersom uppdragsavtalet slöts vid en tid då flera helger stundade hade det varit lämpligt att detta dokumenterats i uppdragsavtalet. Med detta påpekande kan ärendet avskrivas från vidare handläggning.

2006-03-22:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Genom uppgifter i ett tillsynsärende med dnr --- har det kommit till Fastighetsmäklarnämndens kännedom att mäklare X i egenskap av företrädare för ett mäklarföretag har lånat ut pengar till en person som sålde sin bostad och köpte en annan genom en fastighetsmäklare på samma mäklarföretag. Pengarna lånades ut efter det att köpekontraktet var undertecknat. Köpets fullbordande var således inte beroende av lånet.

Mäklare X har i yttrande förklarat att det inte hör till vanligheterna att han i egenskap av företrädare för mäklarföretaget lånar ut pengar till parterna i en fastighetsaffär.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Av 14 § andra stycket samma lag framgår att mäklaren inte får ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

En fastighetsmäklare bör undvika att i anslutning till ett förmedlingsuppdrag personligen engagera sig i affärer med säljaren eller dennes motparter, då det kan ses som ett uttryck för en lojalitetsbindning som gör att mäklarens ställning som opartisk

mellanman kan ifrågasättas. Att som i detta fall i egenskap av företrädare för mäklarföretaget låna ut pengar till en av parterna i en fastighetsaffär, som en anställd mäklare på mäklarföretaget varit ansvarig fastighetsmäklare för, är även det att betrakta som förtroenderubbande verksamhet. Mäklare X skall därför meddelas varning.

2006-03-22:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Bokföringsbrott

Mäklare X har den 13 oktober 2003 godkänt ett strafföreläggande enligt vilket han gjort sig skyldig till bokföringsbrott under tiden den 1 januari 2000 till den 31 december 2001. Påföljden bestämdes till villkorlig dom och dagsböter 40 à 110 kr. Gärningen bestod i att mäklare X av oaktsamhet underlät att i rätt tid bokföra affärshändelser. Affärshändelser från januari 2000 till augusti 2000 bokfördes först i oktober 2001. Affärshändelser från september 2000 till september 2001 bokfördes först vid årsskiftet 2001/2002. Till följd härav kunde rörelsens förlopp, ekonomiska resultat eller ställning inte i huvudsak bedömas med ledning av bokföringen under januari 2000 till december 2001.

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Skattemyndigheten uppmärksammade att han vid flera tillfällen var försenad med sin skattedeklaration under en period, samt att han ett år var försenad med bokslutet. Detta medförde att skattemyndigheten kontaktade honom varvid han hänvisade myndigheten till det företag som sköter hans bokföring och således har hand om samtliga handlingar. När skattemyndigheten gått igenom handlingarna blev han kallad till ett möte. Han konstaterade då att han enligt skattemyndigheten borde ha skött bokföringen på ett bättre sätt. Han diskuterade två möjliga lösningar med skattemyndigheten. Enligt den första skulle han likvidera företaget och arbeta som anställd hos någon mäklare och enligt den andra skulle han organisera sitt arbete så att han inte skulle hamna i samma situation som tidigare. Han valde det andra förslaget och diskuterade med skattemyndigheten hur han skulle lösa det dagliga praktiska arbetet med bokföringen. Efter ett år följde skattemyndigheten upp hur det gick för honom. Myndigheten kunde då konstatera att allting sköttes på ett utmärkt sätt och att skattedeklarationer och övriga handlingar kom in i tid.

Det första mötet med skattemyndigheten kändes som en befrielse. Samarbetet med skattemyndigheten var mycket bra och givande och han har sedan dess följt de rutiner som han själv föreslog i diskussionerna med myndigheten.

2006-03-22:3

Särskild granskning

I anledning av vad som framkommit av det godkända strafföreläggandet har Fastighetsmäklarnämnden granskat fem förmedlingsuppdrag som mäklare X ingått under år 2005. Mäklare X har yttrat sig över nämndens noteringar från granskningen och inkommit med kompletterande uppgifter. Det har därefter inte kvarstått något anmärkningsvärt att notera från granskningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Bestämmelsen har i huvudsak överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare.

I förarbetena (se prop. 1983/84:16 s. 33) till denna lag anfördes bland annat följande.

Om mäklaren har begått en brottslig gärning, kan omständigheterna ofta vara sådana att det bör inverka på hans registrering. Givetvis bör registreringen återkallas, om mäklaren gjort sig skyldig till förmögenhetsbrott under utövandet av mäklarsysslan. Även sådana förmögenhetsbrott som begåtts vid sidan av mäklarverksamheten bör kunna föranleda återkallelse. Detsamma gäller beträffande allvarligare skattebrott.

I förarbetena (se prop. 1994/95 s. 66) till fastighetsmäklarlagen anfördes följande.

Det ligger i sakens natur att sådana omständigheter som, utan att de är direkt hänförliga till mäklarens yrkesverksamhet, skall kunna föranleda avregistrering eller varning måste vara av allvarligt slag. Som exempel på sådana omständigheter kan nämnas bedrägeribrott, tillgreppsbrott och ekonomisk brottslighet. Omständigheter av det slaget bör emellertid i regel inte ses isolerade och ensamma läggas till grund för ett avregistreringsbeslut. I bedömningen får vägas in också andra faktorer som kan vara av betydelse för mäklarens lämplighet. Framför allt gäller det hur länge mäklaren varit yrkesverksam och hur han skött sina uppdrag under den tiden.

Mäklare X har godkänt ett strafföreläggande enligt vilket han gjort sig skyldig till bokföringsbrott. Brottsligheten är av allvarligt slag och är direkt hänförlig till hans fastighetsmäklarrörelse, varför hans lämplighet som fastighetsmäklare i och för sig skulle kunna ifrågasättas. Eftersom brottsligheten ligger långt tillbaka i tiden och den granskning som Fastighetsmäklarnämnden företagit inte givit anledning till någon anmärkning, finner nämnden att påföljd ändock kan underlåtas. Ärendet skall därför avskrivas.

2006-03-22:3

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklarna X och Y. I början av september 2005 utannonserades en fastighet i E kommun och mäklare X angavs som ansvarig mäklare. Begärt pris var 1 300 000 kr.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak anfört följande.

Hon anmälde sig till visning den 10 eller 11 september och meddelade därefter att hon var mycket intresserad och ville återkomma. Hon försökte dessutom att få till en omvisning veckan därpå men mäklare X hade inte tid. Till slut kom de överens om att hon kunde få titta på fastigheten den 25 september. Besöket på fastigheten stärkte hennes intresse vilket hon meddelade mäklare X per telefon, då han inte var närvarande på fastigheten. Den 7 oktober lade hon ett bud på 1 050 000 kr. Hon poängterade därvid att budet utgjorde grund för fortsatta diskussioner. Några dagar senare meddelade mäklare X att några andra spekulanter hade lagt ett bud på 1 200 000 kr. Efter ett dygns betänketid lämnade hon ett nytt bud på 1 300 000 kr. På kvällen samma dag meddelade mäklare X att de andra spekulanterna hade lagt ett bud på 1 400 000 kr. Hon återkom dagen efter och uppgav då att hon gav sig men att hennes bud stod kvar tills kontraktet var påskrivet.

Den 17 oktober ringde mäklare X och sade att de andra spekulanterna hade "hoppat av". De bestämde att hon skulle få möjlighet att titta på fastigheten en gång till för att därefter skriva kontrakt.

Den 20 oktober tittade hon på fastigheten och trots en del "nya brister" ville hon köpa den. De träffades på mäklarbyrån för att skriva kontrakt. Hon deklarerade att hon var villig att skriva kontrakt med en köpeskilling om 1 250 000 kr. Säljaren kontaktades och sade först nej, han ville ha 1 300 000 kr. Mäklare X började utforma ett köpekontrakt med en köpeskilling om 1 300 000 kr, vilket hon skulle skriva på dagen därpå. Tio minuter efter första samtalet ringde säljaren upp och sade sig vara villig att sälja fastigheten för 1 250 000 kr under förutsättning att hon skrev på omgående. Hon skrev därför på köpekontraktet som skickades till säljaren för påskrift.

Dagen därpå ringde mäklare X när hon var på banken och meddelade att hans kollega mäklare Y hade skrivit ett kontrakt till med andra köpare på 1 350 000 kr. Detta skedde utan att kontakt togs med henne.

Måndagen den 24 oktober ringde hon mäklarbyrån och lade ett bud på 1 375 000 kr. Efter en dryg timme ringde de tillbaka och meddelade att de andra spekulanterna hade höjt budet med ytterligare 25 000 kr och att hon fick en timme på sig att svara på det budet. Hon fick ingen möjlighet att prata med sin familj eller med sin bank med så kort varsel, varför hon gav sig.

Mäklarnas yttrande

Mäklare X i huvudsak anfört följande.

Han var ansvarig mäklare för förmedlingsuppdraget. Han träffade anmälaren på sitt kontor den 20 oktober 2005. Köpekontrakt upprättades med en köpeskilling om

2006-03-22:4

1 250 000 kr och anmälan undertecknade tre kontraktsexemplar. Samma dag skickades kontrakten till säljaren för påskrift. Den 21 oktober var han upptagen med besök hos sin revisor, varför hans kollega mäklare Y mottog ett telefonsamtal från två andra spekulanter som lämnade ett bud på 1 350 000 kr. Mäklare Y bokade ett möte för kontraktsskrivning med de nya spekulanterna på hans kontor klockan 15:30, vilket var den tid som han kom tillbaka till kontoret. Mäklare Y deltog ej i mötet. Han kontaktade säljaren och framförde det nya budet. Säljaren meddelade att han mottagit brevet med de köpekontrakt som undertecknats av anmälan men att han ännu inte hade öppnat brevet. Han fick direktiv från säljaren att skriva kontrakt med de nya spekulanterna. Anmälan underrättades om att ett nytt kontrakt hade upprättats. Säljaren meddelade under hand att han tänkte avvakta till den 25 oktober med att skriva på kontrakten för att ge anmälan möjlighet att höja sitt bud. Den 24 oktober kontaktade anmälan honom och framförde ett nytt bud på 1 375 000 kr. Han framförde det nya budet till säljaren som meddelade att han önskade sälja till högstbjudande. De andra spekulanterna kontaktades och de lämnade därvid ett nytt bud på 1 400 000 kr. Anmälan underrättades om det nya budet. Efter en timmes betänketid avböjde hon från att gå vidare. Ett nytt köpekontrakt med en köpeskillning på 1 400 000 kr upprättades med de andra spekulanterna samma dag. Säljaren skrev på detta kontrakt den 25 oktober 2005.

Mäklare Y har i yttrande hänvisat till vad mäklare X har anfört.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Budgivningen är inte reglerad i lag. Till dess att ett köpekontrakt eller överlåtelseavtal är undertecknat av köparen och säljaren måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Väljer säljaren att sälja till annan före det att en köparenspekulant hinner komma in med ytterligare bud kan fastighetsmäklaren inte förhindra att så sker.

I förevarande ärende har köpekontrakt undertecknats av den presumtive köparen och därefter skickats till säljaren för underskrift. Det är i dessa fall viktigt att fastighetsmäklaren upplyser den presumtive köparen om att köpet inte är bindande förrän säljaren också har undertecknat kontraktet. Med detta påpekande finner Fastighetsmäklarnämnden att ärendet kan avskrivas.

2006-03-22:4

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

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

Anmälan

Anmälaren har anfört bland annat följande.

Hon kontaktade mäklare X per telefon och frågade om han var intresserad av att hjälpa till med försäljningen av hennes bostadsrättslägenhet. De kom överens om att de skulle träffas i hennes lägenhet den 8 november 2005. Mötet varade i ungefär tio minuter och de pratade om utgångspriset och om hans provision. Mäklare X sade inget om förmedlingsuppdraget eller om övriga villkor. Den 28 november träffades de åter i hennes lägenhet och mäklare X tog vid detta tillfälle bilder. Han fick även nycklar till lägenheten. Mäklare X uppgav att han skulle skicka kontraktet per post. Den 1 december kontaktade hon mäklare X med anledning av att han inte hade skickat något kontrakt avseende förmedlingsuppdraget. Han hade inte heller annonserat ut hennes bostad på Internet som han hade lovat. Senare samma dag lade emellertid mäklare X ut bilderna på hennes bostad på Internet. Hon var dock missnöjd med presentationen och bilderna. Tisdagen den 6 december hade hon fortfarande inte fått något uppdragsavtal. Hon ringde därför till mäklare X och sade att de skulle avbryta samarbetet och ställa in visningen. Han hade inte något att invänta mot detta. På onsdagen såg hon att hennes lägenhet fortfarande annonserades ut på Internet. Hon skickade med anledning av detta ett fax till mäklare X, i vilket hon uppmanade honom att omedelbart ta bort annonsen från Internet. Trots detta fanns annonsen fortfarande kvar på eftermiddagen den 8 december.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har anfört bland annat följande.

När han hade varit och fotat lägenheten var anmälaren ytterst angelägen om att den skulle marknadsföras för försäljning så snart som möjligt. För att tillgodose anmälarens önskemål gjorde han som han hade blivit ombedd.

Dagen efter att lägenheten hade lagts ut till försäljning blev hans kollega på kontoret uppringd av anmälarens sambo som upplyste om att han inte var nöjd med försäljningspresentationen av lägenheten. Något förmedlingsuppdrag skulle inte skrivas under om inte både text och bilder gjordes om. Under dagen fotades lägenheten om och ny text skrevs och lägenheten lades åter ut till försäljning. Dagen efter ringde säljarens sambo och sade sig vara nöjd med försäljningspresentationen.

Den 6 december blev han uppringd av säljarens sambo som sade att lägenheten inte längre var till salu och att den måste tas bort från Internet. Han tog med anledning av detta bort annonsen avseende lägenheten från Internet. Varför annonsen inte försvann direkt från Internet kan han inte svara på. Han har varit i kontakt med Capitex och fått bekräftelse på att den sista aktiviteten rörande lägenheten var den 6 december då han tog bort den.

2006-03-22:5

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligt.

Med ett sådant krav uppnås bland annat att uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren klargör att avtal verkligen träffats.

En fastighetsmäklare skall se till att uppdragsgivaren skriver under uppdragsavtalet i omedelbar anslutning till att avtalet ingås. Innan så har skett skall aktiva åtgärder som annonsering, visningar och andra åtgärder inte vidtas av mäklaren.

Mäklare X har vidtagit aktiva marknadsföringsåtgärder innan något skriftligt uppdragsavtal upprättats och skrivits under av anmälaren. Mäklare X har genom detta agerat i strid med 11 § fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar i sig en varning.

Övrigt

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

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning då han vidtagit aktiva marknadsföringsåtgärder innan något skriftligt uppdragsavtal upprättats och skrivits under av uppdragsgivaren.

2006-03-22:5

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har den 29 november 2005 beslutat inleda ett ärende för att undersöka huruvida anställda hos företaget A ägnar sig åt yrkesmässig fastighetsförmedling i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § Fastighetsmäklarlagen (SFS 1995:400).

Av uppgifter på hemsidan www.---.se kan läsaren få intryck av att företaget och dess anställda arbetar med förmedling i Sverige av olika objekt i utlandet. Vid kontroll med Fastighetsmäklarnämndens register är ingen av de i Stockholm verksamma personerna registrerade som fastighetsmäklare.

Företaget har på Fastighetsmäklarnämndens frågor anfört i huvudsak följande.

Det utländska företaget B förvärvar mark i utlandet på vilket bolaget bygger hus. Innan huset byggs säljer bolaget marken genom en upplåtelseform som kallas

”Leasehold land” och motsvarar det vi i Sverige kallar tomträtt och ett entreprenadkontrakt avseende byggnationen upprättas.

Företaget A, som till största delen ägs av samma fysiska personer som företaget B, säljer Leasehold land och entreprenadkontrakt. Företaget A är ett säljbolag med ägaridentitet med företaget B. Det är sålunda fråga om handel med ”Leasehold land” och entreprenadkontrakt och inte fastighetsförmedling. Försäljningen innebär att företaget A marknadsför objekten via annonser. För intressenter informerar företaget A om objekten och om utlandet genom bildvisning i företaget As lokaler. Visninghus och områden visas på plats i utlandet av företaget B.

Företaget A förmedlar inte fastigheter enligt 1 § Mäklarlagen. Ersättningen för försäljningen mellan bolagen regleras med ett fast månatligt belopp. Något uppdragsavtal från företaget B har inte företaget A.

Eftersom företaget A ej är fastighetsmäklare enligt 1 § Mäklarlagen har de inte heller registrerat någon i personalen som fastighetsmäklare enligt 5 § Mäklarlagen. Företaget A säljer sina egna fastigheter och får därför inte vara registrerade mäklare.

Företaget A har aldrig och kommer heller aldrig att förmedla fastigheter enligt 1 § Mäklarlagen. För det fall någon vill sälja sin fastighet eller köpa en icke av företaget B nyproducerad byggnad, hänvisar företaget A till registrerade fastighetsmäklare.

Företaget A har till Fastighetsmäklarnämnden gett in ett flertal handlingar bland annat Meddelande från Bolagsverket. Av meddelandet från Bolagsverket framgår att det sökta bifirmanamnet ”företaget B” inte kan godkännas eftersom det är förväxlingsbart med bl.a. släktnamnet ---.

Företaget A har vidare anfört att eftersom Bolagsverket inte godkände firmanamnet företaget B valde bolaget att behålla firma utlandet eftersom detta är förenligt med gällande regler och att det är produkten utlandet som skall marknadsföras. Eftersom det är samma personer som äger bolagen och som sitter i bolagens styrelse, råder så stark ägaridentitet att företaget A enbart utgör representant för företaget B. Företaget A har förtydligat detta på sin hemsida genom att ange dels ”Kontor med säljrepresentanter för företaget B”, dels ”Kontor med registrerade fastighetsmäklare...” samt att representantkontoren ej är registrerade fastighetsmäklare. Detta innebär att företaget A till skillnad från mäklarkontoren inte har förmedlingsuppdrag från företaget B utan de representerar företaget B.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Med fastighetsmäklare avses enligt 1 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar bland annat fastigheter, delar av fastigheter och tomträtter.

I 3 § fastighetsmäklarlagen föreskrivs att bestämmelserna i denna lag tillämpas oavsett var fastigheten är belägen, om en väsentlig del av mäklarens uppdrag utförs i Sverige.

2006-03-22:6

I 5 § fastighetsmäklarlagen föreskrivs att varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Vidare framgår av 10 § samma lag att den som uppsåtligt yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

Enligt 7 § Fastighetsmäklarförordningen (SFS 1995:1028) åligger det Fastighetsmäklarnämnden att anmäla till allmän åklagare om det finns anledning anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen.

Den svenska lagstiftningen skall gälla när en väsentlig del av uppdraget utförs i Sverige. Uttrycket förmedla tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa en uppdragsgivare en motpart med vilken denne kan träffa ett avtal om förmedlingsobjektet. Som närmare framgår av lagens förarbeten sker förmedlingen yrkesmässigt när det är fråga om en affärsmässigt ordnad verksamhet i fastighetsförmedlingsbranschen (se prop. 1983/84:16 s. 27 f).

Företaget A har anfört att eftersom det föreligger ägaridentitet mellan bolagen företaget A och företaget B säljer företaget A sina egna fastigheter.

Oberoende av ägarförhållandena kan konstateras att företaget A inte är ägare av den mark och eller de byggnader i utlandet som företagets anställda förmedlar. Det finns därför anledning att anta att personer anställda hos företaget A förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen. Nämnden beslutar att anmäla detta förhållande till åklagaren.

2006-03-22:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om höjd köpeskilling genom budgivning.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklare X förmedlade i september 2005 en fastighet.

I en anmälan har köparen genom sitt juridiska ombud kritiserat mäklare X för att han fått köpa fastigheten till ett högre pris än det överenskomna.

Anmälan

Anmälaren har bland annat uppgivit följande. Han lade ett bud på fastigheten som accepterades av säljaren. Samma dag undertecknades köpekontraktet av honom och han betalade handpenning. Kontraktet skickades inte till säljaren för underskrift utan en annan spekulant fick bjuda över och köparen tvingades bjuda 50 000 kr mer för att få förvärva fastigheten. Mäklare X har inte följt fastighetsmäklarlagen som föreskriver att mäklaren skall iakttaga både säljarens och köparens intressen. Han skall bl.a.

informera dem om de regler som omgärdar ett fastighetsköp och om vilka rättigheter de har. Mäklaren får inte desinformera någondera sidans företrädare.

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande.

Köparen kom in på kontoret den 22 november 2005 och sade att han ville köpa fastigheten för 530 000 kr. Efter en visning samma dag vidhöll han sin önskan att förvärva fastigheten och angav att lån inte var något problem. När jag kontaktade säljaren accepterades budet även om inte säljaren var nöjd. Köparen undertecknade köpekontraktet samma eftermiddag. Jag upplyste köparen om att kontraktet inte är giltigt förrän båda parter undertecknat detta. Vi överenskom att säljaren skulle underteckna kontraktet påföljande dag eftersom hon saknade möjlighet att göra detta samma dag. Påföljande dag höjde en tidigare spekulant sitt bud till 550 000 kr vilket meddelades köparen. Han informerades om att han skulle få köpa huset om han höjde sitt bud. När säljaren kom till kontoret var den andra spekulanten närvarande och det blev budgivning mellan köparen och spekulanten. Köparen vann budgivningen och kontrakt undertecknades av köpare och säljare.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Av mäklare Xs berättelse framgår att köparen undertecknat ett köpekontrakt som säljaren avsåg att underteckna påföljande dag. Den dagen inkom ett högre bud. Mäklare X har meddelat både köparen och säljaren detta. Han har, enligt egen uppgift som Fastighetsmäklarnämnden inte finner anledning att ifrågasätta, även meddelat köparen att inget giltigt avtal föreligger förrän båda parter undertecknat avtalet.

Mot denna bakgrund finner Fastighetsmäklarnämnden att ärendet kan avskrivas.

2006-03-22:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformningen av villkor om tillträde i köpekontrakt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklaren X en varning.

Bakgrund

I ett köpekontrakt daterat den 2 februari 2005 anges följande under rubriken Tillträdesdag. *Enligt överenskommelse, preliminärt senast 2005-09-01 Senast tre månader före preliminär tillträdesdag lämnar säljaren besked om definitiv inflyttningsdag.*

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen riktat kritik mot mäklare X med anledning av villkoret.

2006-03-22:7

Anmälan

Anmälan har anförts bland annat följande. I kontraktet fastslogs inflyttningsdatum till den 1 september 2005. Datumet sattes som preliminärt då viss justering på några dagar enligt uppgift möjligen kunde bli aktuell. Detta på grund av att säljarnas nya hus kunde bli något försenat. På hans direkta fråga till mäklare X uppgav denne att risken för försening absolut inte var stor. Att sedan säljarnas hus drabbades av det beryktade Salamanderfallet och försenades med tre månader är inget som i sig bör drabba honom. Mäklarfirmen där mäklare X är anställd har bett honom att försöka sälja sin bostad senare än den 1 september men när detta nu inte är möjligt är det hans direkta vilja att fullfölja köpekontraktet enligt avtal. Mäklarfirmen hävdar nu att han redan från början var införstådd med åtminstone den 1 oktober men något annat datum än den 1 september diskuterades aldrig i samband med kontraktsskrivandet. Han ifrågasätter även formuleringen ”preliminärt senast” i köpekontraktet.

Till yttrandet har fogats kopia på köpekontraktet.

Mäklaren

Mäklare X har anförts bland annat följande. Inför kontraktsskrivningen diskuterades ingående frågan om tillträdesdag. Anledningen till detta var att säljarna i sin tur förvärvat ett nytt boende i form av en nyproducerad fastighet i ett närbeläget grupphusområde där tolv parhus skulle uppföras. Då tillträdesdagen i viss mån var osäker på grund av att det var fråga om en pågående produktion hade tillträdesdagen slutligen överenskommit till ett preliminärt angivet senaste datum, den 1 september 2005, i förening med en uppgift om att besked om definitiv inflyttningsdag skulle lämnas senast tre månader dessförinnan. Då säljarna var angelägna om att tillträdesdagarna ”synkroniserades” angav han – i samförstånd med båda parter – tillträdesdagen i det nu kritiserade kontraktet på motsvarande sätt. Formuleringen som användes motsvarade således vad som avtalats vid säljarnas köp av parhuset. Vid kontraktstillfället kunde vare sig han eller parterna förutse annat än att några smärre förskjutningar i tiden skulle kunna ske. Bakgrunden till att produktionen av det bostadsområde där säljarna köpt sitt nya parhus plötsligt fick avbrytas i februari 2005 var att Regeringsrätten upphävde detaljplanen som låg till grund för bygglov. Först tre månader senare kunde byggnadsarbetena återupptas efter det att länsstyrelsen vid en förnyad prövning fastställt bygglov trots den upphävda detaljplanen. Säljarna fick i slutet av maj besked om att tillträde kunde påräknas först den 1 december 2005.

Den 30 maj 2005 underrättades anmälan om att dennes tillträde kunde ske först den 1 december 2005. Anmälan fick således besked om definitiv tillträdesdag inom föreskriven tid enligt villkoret i köpekontraktet. Anmälan har härefter utan beaktande av beskedet för sin del sålt sin fastighet med enligt uppgift avtalat tillträde den 1 september 2005. Han vädjade till anmälan om förståelse för den uppkomna situationen som berodde på den helt oförutsedda händelseutvecklingen avseende säljarnas köpta parhus. Han sökte genom formuleringen i köpekontraktet eftersträva en samordning av de inblandade parternas tillträden. Att en definitiv tillträdesdag inte kunde anges beror på att detta inte gick att erhålla vid säljarnas köp. Anmälares berättigade intresse av att i god tid kunna veta när tillträde skall ske har i möjligaste mån beaktats genom föreskriften om ett slutligt besked med tre månaders varsel. Detta har iakttagits. Skäl att kritisera honom för formuleringen kan inte anses föreligga. Anmälan har tillträtt fastigheten den 1 december 2005. Vid tillträdet berördes över huvud taget inte förseningen.

Till yttrandet har bland annat fogats kopia av köpebrevet och mäklarföretagets skrivelse den 30 maj 2005 till anmälaren.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

I 19 § samma lag anges att fastighetsmäklaren skall verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Det ansvar som enligt lagen åläggs fastighetsmäklaren innebär bland annat att denne skall vara aktiv och observant beträffande sådana frågor som måste lösas i samband med överlåtelsen. Han bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredställa båda parter. Om endera parten önskar ett särskilt avtalsvillkor åligger det mäklaren att klargöra villkorets innebörd samt att se till att det blir tydligt formulerat i köpekontraktet (jfr prop. 1983/84:16, s. 41).

I nu aktuellt avtalsvillkor har angetts att tillträde skall ske enligt överenskommelse, preliminärt senast den 1 september 2005. Vidare har angetts att säljaren skall lämna besked om definitiv inflyttningsdag senast tre månader före preliminär tillträdesdag. I villkoret finns ingen definitivt senaste tillträdesdag angiven. Enligt ordalydelsen skulle således tidpunkten för tillträdet kunna inträffa under en obegränsad tidsperiod framåt i tiden under förutsättning att säljaren lämnat besked om detta senast tre månader före den 1 september 2005. Det är vidare säljaren som ges en ensidig rätt att bestämma definitiv tillträdesdag. Avtalsvillkorets utformning medför en obalans mellan säljarens och köparens rättigheter och oklarheten om avtalad tillträdesdag har, oavsett de speciella omständigheterna i förevarande fall, kunnat innebära en stor nackdel för köparen. Enligt vad som framgått av anmälan synes avtalsvillkorets utformning inte heller överensstämja med anmälares uppfattning om vad som diskuterats vid avtalsstillfället. Det kan vidare anmärkas att det inte framgår till vem säljaren skall lämna beskedet om definitiv tillträdesdag eller på vilket sätt.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X har brustit i sin skyldighet att med omsorg om både köpare och säljare upprätta ett tillräckligt tydligt avtalsvillkor. Detta motiverar en varning.

2006-03-22:8

Saken: Fråga om yrkesmässig förmedling av fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen (1995:400)

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

2006-03-22:8

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en fastighetsmäklare. Anmälaren har gjort gällande att X kan misstänkas för att bedriva otillåten mäklari verksamhet.

Anmälan

Anmälaren har anfört bland annat följande. X besökte honom på hans kontor och presenterade sin verksamhet i syfte att eventuellt etablera ett samarbete. Xs verksamhet gick ut på att presentera försäljningsobjekt översatt till holländska via en hemsida med adress www.---.com. X åtar sig att söka, guida och sammanföra parter och objekt för att sedan låta respektive objekts fastighetsmäklare slutföra ”uppdraget”. X ville inte att fastighetsmäklarna skulle framgå i objektspresentationen.

Till anmälan har fogats utskrifter från företaget A:s webbplats.

X

X har anfört bland annat följande. Vid mötet med anmälaren klargjorde han att han ämnade starta ett nytt företag med liknande verksamhet som företaget A. Som exempel använde han företaget A:s webbplats. Han är vare sig direkt eller indirekt involverad i företaget A:s verksamhet.

Övrigt

Vid Fastighetsmäklarnämndens kontroll med Bolagsverket har framkommit att X inte är registrerad som styrelseledamot i företaget A.

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksammat webbplatsen www.---.nl. På webbplatsen återfinns fastigheter för försäljning och uthyrning. Texterna på webbplatsen är på holländska med undantag för objektsbeskrivningar som i förekommande fall är angivna på svenska. X är angiven som kontaktperson för objekten.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

I 3 § fastighetsmäklarlagen anges att lagen är tillämplig oavsett var fastigheten är belägen, om en väsentlig del av mäklarens uppdrag utförs i Sverige.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14) uttalas vad gäller tillämpningen av 3 § bland annat följande. De särskilda krav som lagen om fastighetsmäklare ställer bör gälla all *förmedlingsverksamhet* som har så stark anknytning till Sverige att mäklarens kund och dennes motpart har anledning att förvänta sig att de skall skyddas av den svenska rättsordningen (s. 17). Om en mäklare som annars huvudsakligen bedriver verksamhet utomlands utför själva förmedlingsarbetet i ett uppdrag i Sverige, blir lagen alltså tillämplig och det även om han har fått uppdraget av en utländsk kund. Använder sig en sådan mäklare i stället av en medhjälpare i Sverige som fått i uppdrag att utföra uppgifter som den utländske mäklaren själv

skulle ha utfört i sin egenskap som mäklare, blir bedömningen en annan. Mäklarlagen blir tillämplig på det förmedlingsarbete som medhjälparen utför (s. 64).

Enligt vad som framgår av webbplatsen www.---.nl är X kontaktperson för de på webbplatsen marknadsförda objekten. Med hänsyn till att texterna är på holländska torde webbplatsen huvudsakligen vända sig till holländska spekulanter. Som Fastighetsmäklarnämnden uppfattat saken förmedlar X kontakt mellan holländska spekulanter och de för objekten ansvariga fastighetsmäklarna.

Utredningen i ärendet ger inte belägg för att X utför förmedlingsuppdrag med väsentlig anknytning till Sverige. Det saknas således skäl att anta att X yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen. Ärendet skall därför skrivas av från vidare handläggning.

2006-03-22:9

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

Fastighetsmäklarnämndens beslut

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit två anmälningar avseende X – en i oktober 2005 och en i februari 2006. Till anmälningarna har fogats kopior på brev från X till fastighetsägare, avtal, köpebrev samt utskrifter från webbplatsen www.---.se.

X har anfört bland annat följande i anledning av den första anmälan. Det är riktigt att han agerat mellanhand vid fastighetsaffärer i S-området och att han därvid skickat brev till fastighetsägare i området samt att han även på sin hemsida har erbjudit tomter till salu. Han har förmedlat sexton objekt till tolv olika personer. Tre av dessa har skett efter uppmärksamhet från hans annonsering genom en skylt på hans egen fastighet om försäljning av egna fastigheter och övriga efter rekommendation. Samtliga köpare har, med ett undantag, varit danska medborgare. Han har ett fritidsboende i S sedan 2004. När han köpte sin fastighet erfor han att det fanns en stor efterfrågan på fastigheter. Han köpte upp ett flertal fastigheter som sedan såldes. Han har även hänvisat intressenter till lokala mäklare. Efterfrågan var emellertid stor och därför vände han sig till fastighetsägare i området. Han har hört att någon tidigare anmält honom till Fastighetsmäklarnämnden. Nämnden skall då ha lämnat beskedet att allt är OK under förutsättning att han inte kallar sig för mäklare. Eftersom han inte använde sig av denna beteckning kände han ingen oro. Han har så fort han fått reda på hur det förhåller sig med svensk lagstiftning upphört med alla aktiviteter. Han har sålunda aldrig kallat sig för mäklare och förmedlingen har varit strängt lokal. Köpare har funnits från början utan att han salufört några objekt. Han har sålunda bara försökt hjälpa till att finna fastighetsägare som är villiga att sälja. Någon annonsering i

2006-03-22:9

dagspressen har inte skett. I och för sig är hans hemsida tillgänglig men den har inte någon, får han anta, större besöksfrekvens.

X har anfört bland annat följande i anledning av den andra anmälan. Han har förmedlat att antal tomter till sina danska vänner och deras bekanta. Det rör sig inte om yrkesmässig förmedling eftersom han har pension från D och är fast bosatt i S. Sedan oktober 2005 har han ändrat proceduren till att det är ägaren som säljer direkt till köparen. Detta framgår även av utskriften från hans hemsida den 21 februari 2006. Det förekommer inget kommissionsavtal, utan säljaren fyller själv i alla papper rörande fastighetsaffären och betalar sedan ett belopp till honom för annonseringen på hemsidan. Sedan han mottagit brevet från Fastighetsmäklarnämnden har han skrivit "utsålt" på hemsidan och tagit bort skylten utanför sitt hus. Det kommer att så förbli tills frågan är utredd. Han vill poängtera att "fin stuga till salu" på hemsidan är hans eget sommarhus som redan är sålt.

Av den andra anmälan framgår att annonsering alljämt förekommer på webbplatsen www.---.se om tomter till salu i februari 2006. I anslutning till de marknadsförda tomterna anges följande. *Nedanstående säljes av ägaren direkt*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

I 5 § samma lag anges bland annat att varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden.

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

Bestämmelsen i 1 § fastighetsmäklarlagen har överförts i princip oförändrad från den tidigare lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till den tidigare lagen anförs bland annat följande. Uttrycket *förmedla* tar sikte på en sådan verksamhet som går ut på att anvisa uppdragsgivaren en motpart med vilken denne kan träffa avtal om överlåtelse av fastigheten. För att lagen skall bli tillämplig krävs att förmedlingen sker yrkesmässigt. Så är givetvis fallet beträffande de mäklare som bedriver affärs- mässigt organiserad verksamhet i fastighetsförmedlingsbranschen. Även näringsidkare som har sin vanliga verksamhet inom ett annat yrkesområde kan emellertid någon gång omfattas av lagen. Av särskild betydelse för bedömningen är i dessa fall i vad mån förmedlingen är en återkommande företeelse. Om en näringsidkare erbjuder allmänheten sina tjänster som fastighetsförmedlare, bör lagen anses tillämplig även om förmedling rent faktiskt äger rum endast vid något enstaka tillfälle (prop. 1983/84:16 s. 27 f.).

Vid beaktande av vad som framkommit genom de handlingar och utskrifter från webbplatsen www.---.se som inkommit i ärendena finner Fastighetsmäklarnämnden att det finns anledning att anta att X yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med

vad som föreskrivs i 5 § fastighetsmäklarlagen. Nämnden beslutar därför att anmäla detta förhållande till allmän åklagare.

2006-03-22:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om budgivning, friskrivningsklausul och kostnad för omdränering

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X för hans hantering av budgivning, information om friskrivningsklausul och utformningen av ett köpekontrakt beträffande reglering av kostnaderna för omdränering.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak anfört följande. Sommaren 2003 sålde han och hans fru sin gamla fastighet och köpte en ny. Först sålde de sitt gamla hus och sedan köpte de det nya. I båda affärerna medverkade fastighetsmäklaren X och de är kritiska till honom.

De fick ett bud på sitt gamla hus som de tyckte var för lågt och därför inte accepterade. Om fler skulle lägga bud ville de inte att mäklare X skulle säga att det redan funnits ett bud som de tackat nej till. Detta kunde mäklare X inte acceptera utan han menade att det var bättre att det kom ett bud överhuvudtaget. De anser att mäklare X åsidosatt deras vilja för att han skulle få betalt. Köpekontrakten för de båda fastigheterna skrevs samma dag. Strax före det att de skulle underteckna köpeavtalet för det nya huset talade mäklare X om för dem att säljaren krävde friskrivning för dolda fel. Säljaren sade att han långt tidigare upplyst mäklare X om detta. Mäklare X försökte ursäkta sig med att han inte förstått att det var ett absolut krav. Oavsett om det är sant eller inte borde han naturligtvis långt tidigare ha meddelat dem att säljaren tagit upp frågan. De ångrar att de lät sig övertalas att skriva på ett kontrakt med friskrivningsklausul. Inte minst på grund av diverse problem med fastigheten som de upptäckte efter hand.

Enligt den besiktningsman de anlitat behövde det nya huset dräneras om. De ingick därför en överenskommelse med säljarna om att de skulle dela lika på kostnaden för omdräneringen. Följande fyra delfrågor avtalades muntligen mellan dem och säljarna i närvaro av mäklare X. Den offert på 96 900 kronor plus moms som säljaren tagit fram skulle gälla; kostnaden skulle delas lika mellan säljare och köpare; arbetet skulle vara "helt vitt" och de skulle få kopior på alla förekommande fakturor och kvitton. Kostnaden för dräneringen delades genom att halva kostnaden lades på priset för huset och det överenskoms att säljaren sedan skulle betala hela fakturan. I kontraktet ansåg mäklare X att det räckte att det stod att säljaren skulle bekosta dräneringen och han ansåg att det var onödigt att skriva ut nya kontrakt.

Arbetet med dräneringen genomfördes under ledning av den entreprenör som skrivit offerten men i övrigt iaktogs inte vad som överenskommits. Säljaren och hans söner

2006-03-22:10

hjälp till med dräneringen, materialet köptes på annat håll och några kopior av fakturor och kvitton har de inte fått. Dräneringen genomfördes således till en mycket lägre kostnad än vad som angavs i offerten. Det råder inget tvivel om att de blivit lurade och det tyckte även mäklare X när de efteråt talade med honom. Senare har mäklare X fullständigt ändrat uppfattning och han vill nu inte bekräfta någon av de överenskommelser som gjordes vid kontraktsskrivandet.

Mäklaren

Mäklare X har anfört i huvudsak följande. Beträffande budet på den fastighet som anmälaren sålde föreslog han att han skulle tala om för eventuella spekulanter att det kommit ett bud på fastigheten eftersom så varit fallet. Utgångspriset var 3,1 miljoner kronor och han fick ett bud på 2,9 miljoner kronor. Det stod anmälarna fritt att förkasta detta bud om de tyckte det var för dåligt.

Säljarnas krav på friskrivningsklausul framfördes samma dag som kontraktsskrivningen skedde. Han förnekar bestämt att detta diskuterats tidigare. I så fall hade han naturligtvis meddelat anmälaren.

Vad avser omdräneringen av den fastighet som anmälaren köpte så kom parterna överens om att kostnaden skulle delas lika mellan dem. Som underlag införskaffade säljaren en offert från en schaktfirma vilket anmälaren accepterade. Anmälaren hade, om han så önskat, kunnat ta in en egen offert. Att han skulle ha dikterat vem som skulle utföra dessa arbeten eller vägra att skriva ut nya köpeavtal är inte korrekt. Det var inte svårt att skriva nya köpekontrakt eftersom alla uppgifter redan fanns i datorn.

Enligt köpekontraktet skulle dräneringsarbetena utföras på ett fackmannamässigt sätt vilket han förmodar har skett eftersom anmälaren inte framfört några synpunkter på dessa. Att arbetena delvis utförts av säljaren anser han sig inte kunna råda över.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljaren och köparens intresse. Enligt 19 § samma lag skall mäklaren verka för att parterna träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen.

I köpekontraktet för den fastighet som anmälaren förvärvat anges följande.

§ 14 Säljaren skall låta omdränera bostadshuset på fackmannamässigt sätt. Kostnaden för detta arbete skall säljaren svara för ensam. Detta arbete skall påbörjas snarast och vara avslutat senast 2003-10-31.

§ 15 Därest villkor enligt ovan ej infrias i sin helhet/inom angiven tid, äger köparen rätt att låta anlita egen fackman för att utföra dessa arbeten. Säljaren skall svara ensam för denna kostnad.

§ 16 Köparen har ingående undersökt fastigheten med dess byggnad och tillbehör och förklarar sig godtaga fastighetens skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten. Köparen är införstådd med, att ovanstående villkor är en s.k. friskrivning från säljarens ansvar som avses i Jordabalken 4 kap 19 § avseende s.k. "dolda fel".

Budgivningen på den fastighet som anmälararen sålde

En av fastighetsmäklares uppgifter är att ta emot de bud som kommer in från spekulanterna på objektet och informera säljaren om buden. Därefter får säljaren avgöra om han vill acceptera ett bud eller inte. Det har inte framkommit annat än att mäklare X agerat på det sätt en fastighetsmäklare bör göra i den uppkomna situationen. Fastighetsmäklarnämnden finner därför inte att mäklare X skall kritiseras i detta hänseende.

Införandet av friskrivningsklausulen

Ord står mot ord i frågan om när mäklare X fick vetskap om att en friskrivningsklausul skulle införas, varför förutsättning för eventuell kritik eller påföljd saknas. Fastighetsmäklarnämnden vill emellertid framhålla vikten av att en fastighetsmäklare, så snart han får klart för sig att införandet av en sådan klausul är ett krav från säljaren, informerar en köparspekulant om detta, inte minst mot bakgrund av att det kan ha betydelse för köpeskillningens storlek.

Omdräneringen

Fastighetsmäklarnämnden anser inte att det föreligger några egentliga svårigheter att förstå innebörden av § 14 i köpekontraktet. Mäklare X har således medverkat till att reglera frågan om vem som skulle bekosta omdräneringen på ett begripligt sätt. Anmälararens kritik synes i huvudsak gå ut på att säljaren skulle ha genomfört omdräneringen till en lägre kostnad än vad som angavs i offerten genom att säljaren och hans söner genom eget arbete reducerat kostnaden. Fastighetsmäklarnämnden, som inte avgör tvister mellan säljare och köpare, finner inte att det finns anledning att kritisera mäklare X i anledning härav.

2006-03-22:11**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens krav på ersättning****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en säljare av en fastighet riktat kritik mot fastighetsmäklaren X för att denne framställt ett enligt anmälararen ogrundat krav på ersättning för kostnaden för en besiktning.

Anmälan

Anmälararen har bland annat anfört följande. Den 7 juni 2004 undertecknade han ett uppdragsavtal med ensamrätt under tre månader med mäklare X för förmedling av en fastighet. När tiden för ensamrätten löpte ut var fastigheten inte såld. Eftersom han vid den tiden redan ägde en bostadsrätt i L och befarade att han skulle drabbas av dubbla boendekostnader avslutade han uppdraget med mäklare X. Han engagerade istället en annan fastighetsmäklare som, efter viss prisreducering, kunde avsluta uppdraget inom två veckor. Den 22 september 2004 erhöll han från mäklare X ett betalningskrav för besiktningens kostnad på 3 500 kronor. I det uppdragsavtal han ingått med mäklare X stod bland annat att ”Kommer bindande köp ej till stånd utgår ingen

2006-03-22:11

kostnad för uppdragsgivaren.” Han skrev omgående till mäklare X och invände mot fakturan samt meddelade att han ej hade för avsikt att betala innan han erhållit ett utlåtande från en jurist. Han kontaktade emellertid inte någon jurist eftersom han trodde att saken var utagerad. Han har fått en påminnelse daterad den 15 februari 2005.

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande. Han bestrider att han brutit mot god fastighetsmäklarsed eller mot fastighetsmäklarlagens bestämmelser. Den 7 juni 2004 tecknades ett uppdragsavtal med ensamrätt till ett utgångspris av 1,2 miljoner kronor. Provision skulle erläggas med fem procent av blivande köpeskilling inklusive mervärdesskatt. Rabatt skulle ges med 3 500 kronor. Utöver provisionen skulle uppdragsgivaren även betala ersättning för fastighetsmäklarens utlägg för externa kostnader, såsom ERA Köp & Säljförsäkring och besiktning. Efter det att ensamrättstiden löpt ut var fastigheten alltjämt osåld. Uppdragsgivaren sade upp uppdragsavtalet och anlätade en annan mäklare och fastigheten såldes två veckor därefter för en köpeskilling av 950 000 kronor.

Den 22 september 2004 utfärdades en faktura till anmälarer. Fakturan avsåg hans utlägg om 3 500 kronor för besiktning av fastigheten. Anledningen till att fakturan ställdes ut var att det i förmedlingsuppdraget hade avtalats om att uppdragsgivaren skulle betala ersättning för fastighetsmäklarens utlägg bland annat för besiktning. Han önskar tillförsäkra sig ersättning för vissa utlägg eftersom utläggen görs för uppdragsgivaren räkning och denne har nytta av att så sker. I det här fallet gällde det en besiktning som anmälarer haft nytta av oavsett om förmedlingen ägt rum genom honom eller inte. En annan möjlighet som står till buds är att uppdragsgivaren själv beställer och betalar fakturan till besiktningsmannen utan hans inblandning. Anmälarer och han var emellertid överens om att han skulle beställa och initialt ligga ute med pengarna. Enligt hans uppfattning har han rätt att fakturera för utlägg även om ingen provision skall utgå. Han har inte vidtagit några inkassoåtgärder. Att han tillskrivit anmälarer för att efterhöra hur han ställer sig till betalning står inte i strid med god fastighetsmäklarsed.

Handlingar i ärendet

Uppdragsavtal och efterföljande korrespondens har fogats till anmälan.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra tvister om ersättning eller provision för fastighetsmäklarens tjänster eller dennes rätt till ersättning vid avtalsbrott från uppdragsgivarens sida. Däremot kan nämnden pröva om en mäklare i en ersättningsfråga handlat på ett sätt som är förenligt med fastighetsmäklarlagen; dels 22 § beträffande rätt till ersättning för kostnader efter särskild överenskommelse, dels 12 § om att mäklaren i allt skall ha iakttagit god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarnämnden noterar att det i uppdragsavtalet står att *Kommer bindande köp ej till stånd utgår ingen kostnad för uppdragsgivaren.*

Meddelar uppdragsgivaren att denne vill säga upp avtalet bör mäklaren påminna om villkoren och eventuella konsekvenser. Om mäklaren anser sig ha rätt till ersättning för kostnader eller skadestånd skall han informera om detta och uppdragsgivaren skall

få en rimlig chans att tänka över sitt beslut. Det kan inte anses som god fastighetsmäklarsed att som enda reaktion på en uppsägning översända en faktura.

Den klausul som Fastighetsmäklarnämnden har att bedöma har följande fullständiga lydelse.

Förmedlingsprovision erlägges av uppdragsgivaren med 5 % av blivande köpeskilling, inkl moms.

Utöver arvodet skall uppdragsgivaren betala ersättning för fastighetsmäklarens utlägg för externa kostnader såsom ERA Köp & Säljförsäkring, besiktning o.dyl. *Rabatt utgår med 3 500 :-* (Kommentar: det kursiverade är handskrivet).

Provisionen är förfallen till betalning vid anfordran så snart bindande köpekontrakt eller annan därmed jämförlig överlåtelsehandling är påtecknad och utväxlad mellan parterna. Kommer bindande köp ej till stånd utgår ingen kostnad för uppdragsgivaren.

Även om mäklare X tänkt sig att klausulen skall tillämpas på av honom angivet sätt torde det inte vara klart för uppdragsgivaren, vilket också visat sig i förevarande fall.

Om mäklaren önskar kostnadsersättning skall detta avtalas på ett tydligt sätt i uppdragsavtalet. Så är inte fallet här eftersom det anges att kommer bindande köp inte till stånd utgår ingen kostnad för uppdragsgivaren. Det kan inte anses utgöra god fastighetsmäklarsed att mot bakgrund av denna formulering sända en faktura till uppdragsgivaren med begäran om ersättning för kostnader. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att mäklare X skall tilldelas varning.

2006-04-19:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utgångspriser vid mäklares marknadsföring av förmedlingsobjekt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Med anledning av en anmälan beslutade Fastighetsmäklarnämnden den 27 september 2005 att granska de uppdrag mäklare X erhållit under perioden den 1 februari – 31 juli 2005 för att utreda om han angivit för låga utgångspriser i marknadsföringen av sina förmedlingsobjekt. Mäklare X har gett in en förteckning i enlighet med nämndens föreläggande.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet. I yttrandet har han lämnat en detaljerad redovisning av de omständigheter som legat till grund för bedömningen av de utgångspriser som han angett vid marknadsföringen av de olika objekten. Han har hänvisat till prisstatistik, utgångspriser för andra objekt som marknadsförts samtidigt, objektens läge, skick och standard, bullerstörningar från bil- och flygtrafik m.m.

2006-04-19:1

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Vid marknadsföringen av sina förmedlingsobjekt har en mäklare en skyldighet att ange korrekta uppgifter om objektet. Om en mäklare i marknadsföringen anger pris på sina objekt som väsentligt avviker från det som bedöms som det marknadsmässiga priset kan det bl.a. leda till att intresserade kunder vilseleds. En sådan prissättning vid marknadsföringen innebär att fastighetsmäklare åsidosätter såväl sin omsorgsplikt som god fastighetsmäklarsed.

Mäklare X har under den aktuella perioden förmedlat 37 objekt. Av dessa har i fyra fall den procentuella skillnaden mellan utgångspris och köpeskilling uppgått till 50 procent och däröver (högst 58 procent). I två fall var skillnaden över 39 procent men under 50 procent. I sju fall var skillnaden över 29 procent men under 40 procent. I nio fall var skillnaden mellan 20 och 29 procent. I åtta fall var skillnaden mellan tio och 19 procent och i fem fall mellan noll och nio procent. I två fall understeg köpeskillingen utgångspriset.

Mäklare X har i ett stort antal förmedlingsuppdrag angett utgångspriser som väsentligt understiger köpeskillingen vilket aktualiserar frågan om mäklare X har åsidosatt såväl sin omsorgsplikt som god fastighetsmäklarsed.

Vid bedömningen av en mäklares agerande har Regeringsrätten uttalat att omständigheter som är graverande för mäklaren kan läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa omständigheter kan slås fast otvetydigt (se RÅ 1996 ref. 83). Det kan konstateras att kraven är höga för att Fastighetsmäklarnämnden skall kunna tilldela en mäklare en disciplinpåföljd. Med beaktande av de uppgifter som mäklare X har lämnat i ärendet finner nämnden att det inte är otvetydigt fastställt att han har angett utgångspriser på sina förmedlingsobjekt på sätt som står i strid med god fastighetsmäklarsed. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

Två ledamöter anmäler skiljaktig mening och anför.

En spekulant skall kunna utgå från att det pris till vilket ett objekt utbjuds inte klart avviker från en fackmannamässig bedömning av det marknadsmässiga värdet. Det är således inte acceptabelt att en fastighetsmäklare utbjuder objekt till belopp klart understigande förväntat försäljningspris.

Utredningen i nu aktuellt ärende visar att det slutliga priset för utbudna objekt i flertalet fall väsentligen överstiger det belopp som angetts vid annonseringen. De förklaringar som mäklare X hänvisat till kan enligt vår uppfattning inte anses utgöra sådana oförutsedda omständigheter som kan motivera avvikelserna. Mäklare X bör därför meddelas varning.

2006-04-19:2**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om lämplighet och redbarhet, utformning av återgångsvillkor samt villkor i uppdragsavtal om ersättning till mäklaren m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anonym anmälan där mäklare Xs lämplighet som fastighetsmäklare ifrågasatts. Till anmälan har fogats N tingsrätts dom från den 22 december 2005 där mäklare X dömts för grov kvinnofridskränkning till skyddstillsyn med särskild behandlingsplan. Mäklare X har också bland annat dömts att utge skadestånd till målsäganden. Domen har vunnit laga kraft.

Med anledning av domen har Fastighetsmäklarnämnden beslutat att granska mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare. Han har på nämndens begäran inkommit med förteckning över de förmedlingsuppdrag som han avslutat under 2005. Från de granskade förmedlingsuppdragen har följande noterats.

I ett köpekontrakt finns följande återgångsklausul. Köparen äger rätt att snarast och på egen bekostnad låta godkänd besiktningsman besiktiga fastigheten. --- I det fall utförd besiktning utvisar fel eller brister i fastigheten vars värde överstiger 70 000 kr inkl mervärdeskatt äger köparen rätt att senast 2004-10-14 låta köpet återgå alternativt försöka omförhandla försäljningspriset.

Parterna är överens om att värdering av eventuella fel eller brister skall ske av besiktningsman eller av denne utsedd/rekommenderad person. Parterna är överens om att i frågelista angivna fel och brister ej kan åberopas mot säljaren eller hänföras till ovanstående villkor. Vid beräkning av värdet avseende fel/brister skall hänsyn tagas till ålder, utförande, byggnadssätt etc.

I ett av de granskade uppdragsavtalen finns följande villkor om ersättning till mäklaren. --- Kommer försäljning inte till stånd på grund av att uppdragsgivaren, efter annonsering m.m. enligt föregående stycke och eventuell budgivning inte ingår köpeavtal med en av fastighetsmäklaren anvisad seriös spekulant som är beredd att betala minst priset 4 500 000 kr och godta övriga av uppdragsgivaren skriftligen uppställda villkor, skall uppdragsgivaren ändå ersätta fastighetsmäklaren med angiven provision såsom skadestånd. I annat fall utgår ingen ersättning för uppdraget.

Mäklare X har inkommit med yttrande i ärendet och i nu aktuella frågor anfört följande.

Vad angår återgångsklausulen skulle - för det fall det skulle finnas skäl för köpets återgång - detta i så fall ske skriftligen till honom för vidarebefordran till säljaren enligt en muntlig överenskommelse vid kontraktskrivningen. Han medger att detta borde ha skrivits in i avtalet.

2006-04-19:2

Beträffande det ifrågasatta villkoret i uppdragsavtalet var en av delägarna avtalsjurist och hade fullmakt att företräda sina syskon. Avtalet är upprättat efter uppdragsgivarnas eget förslag. Syftet var att garantera uppdragsgivarna hans odelade engagemang vad gäller annonsering och visningar. Det angivna slutpriset låg mycket högt marknadsmässigt. Det förelåg därför ”inte någon risk för att konsumenterna (säljarna) skulle drabbas negativt på något sätt”. I detta fall hade uppdragsgivarna en kunskap i avtalsrätt som var långt över allmänt kunnande. De var vana att skriva avtal och fullt införstådda med uppdragsavtalet samt mycket nöjda med affärens genomförande.

Av Fastighetsmäklarnämndens register framgår att mäklare X varit registrerad fastighetsmäklare sedan den 17 juni 1993 och att han tidigare inte varit föremål för tillsyn.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Redbarhet och lämplighet

För att en fastighetsmäklare skall bli registrerad krävs, enligt 6 § första stycket 5 fastighetsmäklarlagen, att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Det särskilda redbarhetsrekvisitet är avsett att markera att prövningen tar sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet. Sådana krav bör kunna ställas på mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som denne intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. Enligt 8 § samma lag skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §.

Av förarbetena till 8 § fastighetsmäklarlagen (prop. 1994/95:14 s 69) framgår bland annat följande.

Omständigheter som, utan att de är direkt hänförliga till mäklarens yrkesverksamhet, skall kunna föranleda avregistrering eller varning måste vara av allvarligt slag. Bedrägeribrott, tillgreppsbrott och ekonomisk brottslighet utgör exempel på sådana omständigheter. I bedömningen får också andra faktorer vägas in som kan vara av betydelse. Framför allt gäller det hur länge mäklaren har varit yrkesverksam och hur han har skött sina uppdrag under tiden. Den generella utgångspunkten är att det skall göras en samlad bedömning av samtliga omständigheter om mäklaren, trots dokumenterad brottslighet, kan anses lämplig att fortsätta sin verksamhet som mäklare. Det övergripande syftet med lämplighetsprövningen skall vara att, med omsorg om mäklarnas uppdragsgivare och deras motparter, verka för en god standard inom mäklarkåren. Hänsynen till mäklarens personliga intresse i saken får inte tillmätas så stor betydelse att det övergripande målet sätts åt sidan.

Den brottslighet som mäklare X dömts för är av allvarlig art och kan ge anledning att ifrågasätta hans lämplighet som fastighetsmäklare. Mäklare X har varit registrerad mäklare sedan 1993 och har inte varit föremål för granskning i något tidigare tillsynsärende. Fastighetsmäklarnämnden finner vid en samlad bedömning - med iakttagande av det övergripande syftet som skall vara utgångspunkt för lämplighetsbedömning - att lagföringen i sig inte ger anledning till påföljd enligt fastighetsmäklarlagen.

Återgångsklausulen

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

Bestämmelsen har i huvudsak överförs oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. 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 köpehandling.

I det aktuella återgångsvillkoret saknas anvisning om hur köparna skall gå tillväga om de vill använda sig av återgångsrätten; dvs. till vem en sådan framställan skall göras och eventuella formkrav. Mäklaren har att verka för att eventuella återgångsvillkor innehåller sådana anvisningar. Mäklaren bör således verka för att det i köpekontraktet tas in en överenskommelse om att begäran om återgång skall framföras till andra parten antingen direkt eller genom mäklaren. Mäklaren bör vidare verka för att överenskommelsen även innehåller ett krav på att en begäran om återgång skall vara skriftlig för att det inte skall finnas utrymme för missförstånd eller oklarheter.

Enligt Mäklare X har förutsättningarna för återgång diskuterats med parterna. En muntlig överenskommelse skall ha träffats om att begäran om återgång skall göras skriftligt och i första hand sändas till honom. Mäklare X kan dock inte undgå kritik för att han inte dokumenterat överenskommelsen om förfarandet i köpekontraktet.

Villkor om ersättning till mäklaren

Kammarrätten har i dom den 16 april 2004 uttalat följande. Ett sedvanligt provisionsuppdrag innebär att fastighetsmäklaren blir utan ersättning för arbete och andra kostnader om uppdraget inte leder till ett överlåtelseavtal. Det finns dock inget hinder för mäklaren att i förväg avtala om ersättning för nedlagda kostnader för det fall att försäljning inte kommer till stånd. Att däremot försäkra sig om att samma provisionsbelopp skall utgå vid utebliven försäljning som om försäljning kommit till stånd innebär i normalfallet att mäklaren erhåller ett belopp som betydligt överstiger nedlagda kostnader. Att med konsument sluta avtal med en sådan innebörd bedömer kammarrätten inte vara förenligt med god fastighetsmäklarsed (mål ---).

I ett uppdragsavtal bör en fastighetsmäklare inte kunna tillförsäkra sig samma vinst som om mäklaren fullgjort och genomfört ett förmedlingsuppdrag. Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X medverkat till utformningen av ett oskäligt villkor om ersättning i ett av de granskade uppdragsavtalen, vilket strider mot god fastighetsmäklarsed. Vad han anfört om förhållandena på uppdragsgivarens sida och om anledningen till klausulens utformning föranleder dock att förseelsen kan anses vara ringa.

2006-04-19:3

2006-04-19:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens kontroll av lånelöfte

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en spekulant på en bostadsrätt framfört kritik mot mäklare X. Enligt anmälaren har mäklare X kontaktat banken för att kontrollera att lånelöfte fanns trots att anmälaren uttryckligen meddelat mäklare X att denne inte fick ringa banken och att i stället anmälaren skulle be banken kontakta mäklare X.

Mäklare X har i huvudsak anfört följande. I samband med att anmälaren framförde ett bud vid lunchtid bad han anmälaren om telefonnumret till dennes bank för att kontrollera lånelöftet. Anmälaren hade invändningar mot detta. Han förklarade då att det ingår i hans uppdrag gentemot säljarna att kontrollera att lånelöfte finns och att han måste få klartecken från banken innan han kan ta emot budet. Han kontrollerar alltid lånelöften och vilka villkor dessa har för att säljarna skall ha ett gott underlag när de skall utvärdera bud och därmed förbättra köparens möjligheter att förvärva objektet. Han kom överens med anmälaren om att denne skulle be banken kontakta honom. När detta inte skett vid ca kl. 16.00 samma dag ringde han till banken för att kontrollera lånelöftet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

En fastighetsmäklare har ingen generell skyldighet att närmare granska en köparens ekonomi. Mäklaren bör normalt ta köparens uppgifter för goda om han inte har någon särskild anledning att misstro dessa. En annan sak är att en mäklare med köparens medgivande kan inhämta uppgifter från bland annat köparens bank vid upprättandet av boendekostnadskalkyl.

Mäklare X har anfört att det ingår i hans skyldigheter att kontrollera en spekulants lånelöfte för att kunna ta mot dennes bud. Nämnden vill därför påpeka att en mäklare är skyldig att till säljaren vidarebefordra alla bud till dess att ett undertecknat köpekontrakt föreligger. För det fall en spekulant motsätter sig att mäklaren kontrollerar ett lånelöfte hos spekulantens bank bör mäklaren respektera detta. I en sådan situation åligger det i stället mäklaren att vidarebefordra budet till säljaren med uppgift om spekulantens inställning. Det ankommer sedan på säljaren att ta ställning till hur denne vill agera i anledning av uppgiften.

Med dessa påpekanden finner nämnden att ärendet skall avskrivas från vidare handläggning.

2006-04-19:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om viss verksamhet utgör förmedling och om den i så fall strider mot förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

På webbplatsen www.---.com erbjuds privatpersoner och företag att mot avgift annonsera efter bostäder att hyra i andra hand. Sökanden får därutöver tillgång till ett register där uthyrare lagt in objekt för uthyrning. Ansvarig för webbplatsen är bostadsförmedlingsföretaget A. Mäklare X är registrerad hos nämnden som hyresförmedlare. På webbplatsen återfinns bland annat följande avtalsvillkor för privatpersoner.

1. Allmänt

Avtalet gäller mellan företaget A, org.nr --- och den som annonserar under rubriken "så här söker du bostad" på företaget A:s hemsida, nedan kallad Annonssören. Annonssören är medveten om att regelbunden tillgång till Internet och en e-postadress är ett måste, då företaget A:s tjänster är helt Internetbaserade.

2. Annonsvillkor

- 1. Annonssören skall vara en privatperson samt uppge sitt personnummer.*
- 2. Annonssören åtager sig härmed att betala en annonsavgift på **750 kr** inkl. moms, för en annons under "så här söker du bostad", på företaget A:s hemsida.*
- 3. Annonssören får under avtalstiden tillgång till företaget As bostadsregister med 2:a handsbostäder i S, som hyrs ut till privatpersoner.*
- 4. Kontaktuppgifter som erhålls genom företaget As bostadsregister får endast användas av Annonssören personligen, utlämnande av kontaktuppgifter till tredje part leder till omedelbar avstängning från bostadsregistret.*
- 5. Vid upprättande av hyresavtal mellan Annonssören och uthyrare som Annonssören fått kontakt med på företaget As hemsida, sker förhyrningen juridiskt mellan Annonssören och Uthyraren. Företaget A kan inte ställas till svars för eventuella felaktigt eller osant lämnade uppgifter samt tvister mellan Annonssören och Uthyraren vad det än må gälla.*

[...]

4. Avtalstid

Avtalet gäller i 45 dagar från och med den dag Annonssören har betalat annonsavgiften och registrerat sin Annonns på företaget As hemsida. Avtalet upphör automatiskt att gälla efter avtalsperiodens utgång. Annonssören kan när som helst under avtalsperioden själv ta bort annonsen. Om så sker har Annonssören ingen rätt till

2006-04-19:4

reducering av annonsavgiften. Företaget A lämnar ingen garanti att annonsering leder till ett hyresavtal.

Anmälan

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har anmälaren gjort gällande att bostadsförmedlingsföretaget A i strid mot gällande bestämmelser inte återbetalar avgiften på 750 kr när förmedlingen inte lett till ett hyresavtal.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. Webbplatsen företaget A är en nätbaserad tjänst som är en annonsplats för bostadssökande, dvs. sökanden får annonsera och lägga ut sina önskemål på webbplatsen. Uthyrarna tar sedan kontakt med annonsörerna. Dessutom har de sökande tillgång till hela företagets bostadsregister och kan själva ta kontakt med uthyrarna utan kostnad. Kostnaden för annons på webbplatsen är 750 kr inklusive moms.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Av 1 § första och andra styckena förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling framgår att ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenhet får tas ut endast om förmedlingen leder till att det träffas ett hyresavtal.

Det är i ärendet ostridigt att den ersättning hyressökande erlägger för den aktuella tjänsten inte återbetalas även om hyresavtal inte träffas. För att bedöma om förfarandet strider mot bestämmelsen i 1 § förordningen om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling, måste nämnden först ta ställning till om den tjänst mäklare X erbjuder genom webbplatsen www.---.com utgör förmedling.

Enligt vad som framgår i ärendet är www.---.com en webbplats där uthyrare kan lägga ut objekt för uthyrning. Vidare kan hyressökande mot en avgift annonsera efter hyresobjekt samt söka bland annonserade objekt. Hyresavtal träffas genom att parterna tar kontakt med varandra utifrån uppgifterna på webbplatsen.

Fastighetsmäklarnämnden har i ett tidigare avgörande bedömt ett s.k. annonspaket som ett företag marknadsförde. I företaget var flera fastighetsmäklare verksamma. Den anmälda mäklaren anförde att företaget tillhandahöll en webbplats där köpare och säljare själva kunde ta kontakt med varandra och att företaget inte sammanförde parterna. Nämnden fann avseende det s.k. annonspaketet att det inte var fråga om förmedling utan tillhandahållande av annonsplats och att de bestämmelser som reglerar hur en fastighetsmäklare skall förfara vid ett förmedlingsuppdrag inte var tillämpliga (2000-12-20:4 i FMN:s årsbok för 2000, jfr SOU 1999:35, s. 62).

Enligt Fastighetsmäklarnämndens bedömning är webbplatsen www.---.com att betrakta som en annonsplats som kan jämföras med andra annonswebbplatser på Internet eller en dagstidning. Det finns inget i ärendet som tyder på att mäklare X på

annat sätt än genom att tillhandahålla annonsplatsen medverkar till sammanförandet av parterna. Verksamheten kan därför inte anses utgöra förmedling och bestämmelserna i förordningen om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling är inte tillämpliga. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2006-04-19:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om överenskommelse om tillgång till fastigheten före tillträde, säljarens förfoganderätt, boendekostnadskalkyl m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklare X förmedlade en fastighet i augusti 2005. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av fastigheten riktat kritik mot mäklare X i anledning av förmedlingen.

Anmälan

Anmälarna har uppgett bl.a. följande. I besiktningsprotokollet angavs att det fanns en massa lösa kablar i elcentralen och att en separat besiktning av elen borde genomföras. De meddelade mäklare X att de ville göra en el-besiktning innan köpekontraktet skrevs. Hon gav då uttryck för att detta var onödigt och att det säkert inte var någon fara. Det är anmärkningsvärt att hon uppträdde på det sättet. Om de inte hade gjort någon undersökning hade de inte kunnat åberopa fel avseende elinstallationerna. Drygt en vecka innan tillträdet kontaktade de mäklare X för att efterhöra om de kunde ta med lite saker till huset. Kort därefter meddelade hon att hon kontaktat säljaren som gett sitt godkännande. De flyttade över en del kartonger till huset. Dagen innan köpet skulle fullbordas kontaktade säljaren dem och meddelade att han var förvånad över att se flyttkartonger i huset och att han absolut inte godkände detta. Mäklare X hade således försatt både dem och säljaren i en obehaglig situation. Innan köpet fullbordades konstaterade de att någon flyttstädning inte skett. Mäklare X kontaktade då säljaren som skulle ombesörja att huset städades innan tillträdet. Innan köpebrevet skrevs konstaterade de att så inte skett men på fråga till mäklare X uppgav hon att det bara var att skriva på annars kunde de begå kontraktsbrott. De hade velat hålla inne en del av köpeskillingen tills huset var flyttstädat men vågade inte ta ett sådant steg av rädsla för att bli skadeståndsskyldiga. Mäklare X visade ett tydligt ointresse över att huset var ostädat och pressade dem att fullfölja köpet trots att villkoret om flyttstädning inte var uppfyllt. När de flyttat in i huset upptäckte de att en av toaletterna var trasig. När de spolade stod den och rann i fem minuter och det syntes på emaljen att det inte var något nytt problem. När de kontaktade mäklare X hänvisade hon endast till köparens undersökningsplikt. Hon upplyste dem inte om vilka skyldigheter säljaren har och om deras möjligheter att få rättelse. En månad efter tillträdet blev de kontaktade av deras bank som uppgav att inskrivningsmyndigheten inte beviljade lagfart. Eftersom säljaren utvandrat till F behövdes någon form av intyg som visade att säljaren hade rätt att ensam sälja huset här i Sverige då han kunde vara gift i F. När de

2006-04-19:5

frågade mäklare X varför hon inte ombesörjt detta svarade hon att hon inte kunde hålla reda på allt. De anser att mäklare X åtminstone borde ha försäkrat sig om att säljaren hade rätt att sälja sin fastighet. De fick ingen boendekostnadskalkyl. De fick endast generella uppgifter om taxeringsvärde och driftskostnader. När de träffade säljaren undrade han var dessa uppgifter kom ifrån eftersom han inte kände till dem. De undrar om det är tillåtet att en mäklare bara hittar på driftskostnaderna.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bl.a. följande. Hon har aldrig försökt få en kund att avstå från besiktning. I detta fall gav hon även råd om ett lämpligt företag som utfört el-besiktningar vid tidigare försäljningar genom henne. Säljaren accepterade att köparna före tillträdet fick ställa in en del kartonger och mindre saker i huset. På banken kom frågan upp om att säljaren motsatt sig detta och hon sade att hon måste ha missuppfattat saken. Hon har upplyst köparna om att säljaren accepterat att de fick ställa in saker men inte flytta in eller börja riva köket. Hon tror att säljaren kan erinra sig detta om hon tar upp saken igen. Hon tror att hon fick ett mail om detta men det har hon tyvärr inte kvar. Det var köparna som kontaktade henne och ville ha tillgång till huset före tillträdesdagen eftersom de sålt sin lägenhet.

Att hon visat ointresse angående flyttstädningen är helt befängt. Hon har aldrig någonsin ringt så många samtal beträffande städning. Något krav om att innehålla köpeskillingen framfördes inte vid tillträdet. Hade detta gjorts skulle hon dock ha avrått eftersom det kan betraktas som ett kontraktsbrott som är väsentligt. Klagomål på flyttstädningen framfördes redan i september trots att tillträdet enligt kontraktet skulle ske den 1 december. Köparna ville att hon skulle framföra att säljaren fick städa bättre eller betala en ersättning med 6 000 kr. Eftersom säljaren ansåg att han redan städat huset bestämde han sig för att göra en kompletterande städning vid tillträdet. Köparna har sedermera framfört att det var den städningen som var bristfällig. Hon har haft ytterligare kontakter med säljaren angående städningen. Säljare erhåller alltid en skrift i kontraktsmappen om hur en flyttstädning skall utföras. Beträffande wc-stolen kontaktade hon säljaren som meddelade att han inte haft problem med denna. Säljaren har sedermera kontaktat en rörmokare som uppgett att det finns en risk för att packningar torkar i vattenbehållaren när vattnet är avstängt vilket det varit sedan säljaren flyttade. Detta har hon meddelat köparna.

Säljaren hade ensam lagfart och hade fått detta genom övrigt fång år 2004. Eftersom hon sålt huset 1996 till säljaren och hans dåvarande sambo kontaktade hon inskrivningsmyndigheten och frågade om en kopia av bodelningen behövdes vid lagfart för en ny köpare. Detta behövdes inte eftersom bodelningen redan registrerats då säljaren erhöll lagfart ensam. Det var banken som sökte lagfart åt köparna. Hon erbjöd sig att ordna intyget från ambassaden men det ville banken ordna själv. Beträffande boendekostnadskalkylen är det märkligt att köparna inte minns att de fick en sådan kalkyl. Eftersom den inte arkiverades i datorsystemet när den upprättades, ändrades datumet till arkiveringsdatumet. Den bifogade kalkylen är dock den som köparna tog del av. Utifrån säljarens uppgifter angav hon en driftskostnad i beskrivningen vilken säljaren erhöll och godkände.

Till yttrandet har fogats kopia av uppdragsavtal, objektsbeskrivning, boendekostnadskalkyl daterad den 13 oktober 2005 och köpekontrakt med bilagor.

Övrigt

I en frågelista som ingått som bilaga till köpekontraktet och som är undertecknad av parterna den 22 augusti 2005 anges bland annat följande. *Köparen har även av mäklaren erhållit en objektsbeskrivning och boendekalkyl.*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Av 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen framgår att när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, skall mäklaren innan fastigheten överläts tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader.

I 19 § samma lag anges att fastighetsmäklaren skall verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Tillgång till fastigheten före tillträdet

Av utredningen i ärendet framgår att det rått oklarheter om köparna haft säljarens tillåtelse att ställa in flyttkartonger i huset före tillträdestillfället. För det fall parterna genom mäklarens medverkan träffar en överenskommelse efter det att köpekontraktet undertecknats, kan det finnas anledning att skriftligen dokumentera överenskommelsen för att undvika missförstånd mellan parterna om dess innebörd och omfattning. Detta får anses särskilt viktigt när det gäller frågan om tillträde till objektet före avtalad tillträdesdag. Nämnden finner därför att det hade varit lämpligt att mäklare X dokumenterat den överenskommelse som enligt hennes och köparnas uppgifter fanns mellan parterna.

Säljarens förfoganderätt

Mäklare X har anfört att hon kontrollerat med inskrivningsmyndigheten att säljaren hade rätt att ensam överlåta fastigheten. Mot bakgrund av vad som framkommit i ärendet finner nämnden att mäklare X fullgjort de kontrollskyldigheter som ankommer på henne enligt 17 § fastighetsmäklarlagen.

Boendekostnads kalkyl

Det råder motstridiga uppgifter om huruvida köparna har erhållit en boendekostnads kalkyl före avtalets ingående. Mäklare X har uppgett att hon överlämnat en kalkyl till köparna men det framgår inte vid vilken tidpunkt detta skulle ha skett. Vidare är den av mäklare X bifogade kopian av kalkylen daterad den 13 oktober 2005, vilket enligt vad som framgår är tillträdesdagen. Hon har anfört att dateringen beror på rutiner i mäklarforetaget datorsystem. Fastighetsmäklarnämnden vill understryka vikten av att handlingar i ett förmedlingsuppdrag har ett korrekt angivet datum.

2006-04-19:6

Vid en granskning av Fastighetsmäklarnämnden kan mäklaren i annat fall drabbas av sanktioner från nämndens sida. I förevarande fall anges i den av köparna undertecknade frågelistan att köparna erhållit en boendekalkyl. Vid sådant förhållande finner nämnden inte att det föreligger grund för att kritisera mäklare X i förevarande hänseende.

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

Med dessa påpekanden skall ärendet avskrivas från vidare handläggning.

2006-04-19:6

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X en varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har genom ett TV-program kallat ”---,” som sändes den --- i Kanal 5, uppmärksammats på mäklare Xs agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag. Den bostadsrätt som mäklare X hade i uppdrag att förmedla blev genom TV-bolagets försorg föremål för en s.k. homestyling. Av TV-programmet framgår att mäklare X uppskattade bostadsrättens marknadsvärde i det skick den var före åtgärderna till ca 2 miljoner kr. Vidare uttalade mäklare X i programmet att värdet efter åtgärderna skulle öka med ca 500 000 kr. Enligt uppgift i programmet utbjöds bostadsrätten för 1 995 000 kr. Försäljningspriset blev 2 725 000 kr.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. Han träffade säljaren den 20 juni 2005. Säljaren hade tidigare träffat flera mäklare som liksom han ansåg att försäljningspriset borde ligga mellan 1,9 och 2,2 miljoner kr. De kom överens om att sätta igång med försäljningen i augusti. Efter att det var klart att säljaren tänkte anlita honom kontaktade han Kanal 5 produktionsbolag som sökte bostäder för ett program om homestyling. Bolaget var intresserat och säljaren var glad för den extra ”hjälpen” med försäljningen. Den 15 augusti 2005 spelades det första programmet in där han gav uttryck för vad han trodde om priset i det läget. Fyra dagar senare, efter att homestylingföretaget arbetat med lägenheten, spelade de in vad han spontant kände när han såg resultatet. Han och säljaren hade väntat med försäljningen längre in i augusti än planerat. När han besökte lägenheten hade han och säljaren redan gjort klart med annonser och övrigt material inför visningen. Det enda som saknades var bilderna på den stylade lägenheten. I TV-programmet framstod lägenheten vara i toppskick vilket inte var fallet. Den var enkelt påmålad och möblerad, vilket han påpekade för alla spekulanter som eventuellt kunde ha missat att lägenheten var stylad genom Kanal 5. Köparen har helrenoverat lägenheten efter köpet. Kanal 5 har vinklat programmet för att göra ett intressant program om homestyling. Av bifogade utdrag från Hemnet framgår att hans utgångspris inte var ett lockpris. Lägenheten var inte ett toppobjekt.

Varken han eller de andra mäklarna var förberedda på den prisuppgång som skedde under sommaren. I så fall borde han och de andra mäklarna satt ett högre förväntat pris för att få vara säkra på att få sälja lägenheten.

Mäklare X har till yttrandet fogat kopia av uppdragsavtalet, skriftväxling mellan säljaren och en annan fastighetsmäklare samt utdrag från Hemnet daterat den 22 augusti 2005.

I uppdragsavtalet, daterat den 12 augusti 2005, anges att för förmedlingsuppdraget gäller som utgångspris 1 995 000 kr.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att det strider mot god fastighetsmäklarsed att vid marknadsföring av ett objekt ange ett pris som väsentligt understiger det beräknade marknadsvärdet.

Ett slutligt försäljningspris som väsentligt överstiger utgångspriset kan inte enskilt läggas till grund för bedömningen att utgångspriset varit satt för lågt i förhållande till det beräknade marknadsvärdet. Försäljningspriset kan påverkas av en rad faktorer såsom vilken tid som förflutit mellan annonsering och försäljning, oväntade prisuppgångar och intresset vid budgivningen. Dessa faktorer kan således medföra att mäklarens bedömning av marknadsvärdet i det enskilda fallet kan skilja sig i större eller mindre grad från det slutliga försäljningspriset utan att detta kan läggas till last.

I förevarande fall blev köpeskillingen 730 000 kr högre än det marknadsförda utgångspriset. Även med beaktande av vad som ovan sagts om faktorer som påverkar det slutliga priset finner nämnden att detta indikerar att utgångspriset väsentligt understigit det beräknade marknadsvärdet. Av mäklare Xs uttalande i TV-programmet framgår dessutom att han bedömt att marknadsvärdet på objektet skulle stiga väsentligt efter den s.k. homestylingen. Objektet har detta till trots marknadsförts till ett oförändrat utgångspris om 1 995 000 kr.

Mot bakgrund av detta finner nämnden det visat att mäklare X har marknadsfört objektet till ett utgångspris som väsentligt understigit det beräknade marknadsvärdet efter s.k. homestyling. Han har därför handlat i strid med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen kan inte bedömas som ringa. Att, såsom mäklare X anfört, annonserna och övrigt material var färdigställt innan den s.k. homestylingen var genomförd föranleder ingen annan bedömning. Mäklare X skall därför meddelas en varning.

2006-04-19:7

2006-04-19:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om ersättning för att utforma köpehandlingar och utformning av återgångsklausul m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan har kritik riktats mot mäklare X för att denne tagit ut en ersättning om 7 500 kronor istället för 5000 kronor som ursprungligen avtalats för att upprätta ett köpekontrakt. Vidare kritiseras mäklare X för utformningen av en friskrivningsklausul i köpekontraktet och för att handpenningen utbetalades för sent.

Anmälan

Anmälarna har i huvudsak anfört följande. De beslutade att sälja en fastighet i början av år 2003 och kontaktade mäklare X för en värdering och han värderade fastigheten till 1 500 000 kronor. Eftersom de redan hade en köpare frågade de mäklare X om han kunde upprätta nödvändiga handlingar vilket han accepterade att göra för 5000 kronor. När affären skulle göras upp på banken ville mäklare X istället ha 7 500 kronor för sitt arbete vilket de då gick med på. Detta innebar emellertid att mäklare X bröt ett muntligt avtal om kostnaden. De är även missnöjda med utformningen av en klausul om särskild besiktning eftersom den medförde att de fick stå för alla elfel i fastigheten. Köpeavtalet undertecknades den 4 april 2003 och handpenningen som uppgick till 140 000 kr deponerades hos mäklare X. Den deponerade handpenningen betalades inte ut förrän på tillträdesdagen och då fattades räntan. De anser att mäklare X skulle ha betalt ut handpenningen när depositionsavtalet så tillät.

Köpekontraktets § 12 rubricerad ”Särskild besiktning” har följande lydelse.

Fastigheten har besiktigats av köparen själv och av Anticimex. Priset på fastigheten är satt efter de fel och brister som upptäckts. Bilagor: Anticimex och köparens anteckningar. Köparen besiktigar el-installationen. Eventuella fel betalas av säljaren.

Mäklaren

Mäklare X har anfört i huvudsak följande.

Han värderade fastigheten till 1 200 000 kronor och inte till 1 500 000 kronor som anmälarna anfört. Avtalat pris för värdering, köpekontrakt och köpebrev var 7 500 kronor. När köpebrevet skrevs var det ingen kommentar om arvodet. Han har inte lämnat någon utfästelse om ansvarsförhållandet mellan nuvarande och tidigare ägare av fastigheten avseende fel och brister. Anmälarna informerades om att ränta under 100 kronor inte betalas ut.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vad som kommit fram i ärendet ger anledning att påpeka såväl vikten av att avtal mellan fastighetsmäklare och uppdragsgivare dokumenteras som att det av ingångna avtal klart framgår vad som gäller. Av depositionsavtalet framgår ej vad som sker med räntan och § 12 i köpekontraktet synes något ofullständig i sin utformning.

I förevarande fall finns dock inget för nämnden uppenbart belägg för anmälares uppgifter, som motsägs av mäklaren, varför ärendet skall avskrivas från vidare handläggning.

2006-04-19:8

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har initierat rubricerat ärende med anledning av TV-programmet --- den 23 mars 2006 där bl.a. X, som inte är registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden, förekommit.

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

Han har genomgått en tredagars kurs för mäklarassistenter och arbetat två år som mäklarassistent på mäklar företaget A. Därefter har han från april 2004 varit mäklarassistent hos mäklar företaget B där han dels varit anställd till december 2004 dels bedrivit verksamhet med egen F-skattesedel. Hos mäklare Y arbetar han med för en mäklarassistent sedvanliga göromål. I TV-programmet har journalisterna vinklat programmet och framställt honom i en oseriös dager. Beträffande svarta pengar framgår tydligt av programmet att journalisten med ledande frågor - efter tjat - fick fram fick fram önskat resultat. Uppdragsgivaren hade begärt att få all information från presumtiva köpare, varför han informerades om förslaget. När fastighetsmäklarna Y och Z fick reda på förslaget om "svarta pengar" anmodade de honom att omedelbart avsluta diskussionerna med den presumtive köparen. Det var en ovanlig situation och han blev extremt överrumplad av köparens påstridighet i denna del. Enbart de för honom negativa delarna har spelats upp i programmet. Han anser inte att han har agerat i strid med vad en oregistrerad medhjälpare får göra.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Med fastighetsmäklare avses enligt 1 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på

2006-05-10:1

annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenheter, arrenderätter eller hyresrätter.

I 5 § fastighetsmäklarlagen föreskrivs att varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Advokater är dock undantagna från registreringstvånget.

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

Uttrycket förmedla tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa en uppdragsgivare en motpart med vilken denne kan träffa ett avtal om förmedlingsobjektet. En fastighetsmäklare kan i sin förmedlingsverksamhet ta hjälp av s.k. mäklarassistenter men dessa skall uppträda på ett sådant sätt att det står helt klart vem som är ansvarig mäklare och endast arbetsuppgifter som inte är centrala för förmedlingsuppdraget kan överlämnas till en mäklarassistent. I marknadsföring av objekt bör det tydligt framgå om en medverkande är oregistrerad fastighetsmäklare.

Med hänvisning till den information som framkommit i det aktuella TV-programmet finner Fastighetsmäklarnämnden att det finns anledning att anta att X förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen. Nämnden beslutar därför att anmäla detta förhållande till åklagaren.

2006-05-10:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om ersättning till mäklaren och om mäklarens förvärv av rörelseinventarier m.m. i säljarnas bolag strider mot god fastighetsmäklarsed

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljarna av en fastighet riktat kritik mot fastighetsmäklaren X. Enligt anmälarna har mäklare X brutit i sina förpliktelser som fastighetsmäklare genom sin hantering av mäklarprovisionen och genom att ha utnyttjat deras ekonomiska trångmål på ett otillbörligt sätt när han förvärvat inventarierna i deras bolag.

Anmälan

Anmälarna har anfört bland annat följande. De är enda bolagsmännen i företaget A. De ägde även gemensamt samtliga aktier i det numera likviderade bolaget företaget B. Mäklare X medverkade vid försäljningen av företaget A:s fastighet och uppbar mäklarprovision härför. Med anledning av företaget A:s dåliga ekonomi skulle köpeskillingen för fastigheten avräknas bolagets skulder. Mäklare X föreslog därför

konstruktionen att hans provision skulle vara 25 000 kr men att det utåt skulle se ut som om sedvanlig provision efter taxa eller 75 000 kr utgått. Mäklare X mottog följaktligen en postväxel på sistnämnda belopp. Han skulle sedan omedelbart återge 50 000 kr till företaget A enligt deras ”interna avtal”. Anledningen till konstruktionen var att mäklare X endast skulle ersättas med 25 000 kr då han inte anvisat eller ens arbetat för att anskaffa köparen. Köparen var redan hyresgäst i fastigheten och hade förhandlat med dem direkt. Mäklare X förvärvade härefter genom köpeavtal med företaget B:s rörelseinventarier och lager samt hyresrätten till den av dem nyttjade kontorslokalen i företaget A:s fastighet. Då tvist uppkom avseende vad överlåtelsen av inventarierna m.m. avsett, hyran mäklare X skulle betala till företaget A, provisionen vid fastighetsförsäljningen samt löneanspråk ingick parterna den 5 juli 2004 ett förlikningsavtal. Genom förvärvet av inkråmet från företaget B har mäklare X tillgodogjort sig ett värde avsevärt överstigande normal handelsvinst och utnyttjat deras ekonomiska trångmål på ett otillbörligt sätt.

Anmälarna har inkommit med bland annat kopia av likvidavräkning, förlikningsavtal, handlingar i tvisten i allmän domstol mellan dem och mäklare X samt ett intyg från köparna till fastigheten där dessa uppgett att de uteslutande haft kontakt med anmälarna vid fastighetsöverlåtelsen.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. Den 27 december 2001 fick han i uppdrag att med ensamrätt förmedla försäljningen av fastigheten S 2, ägd av anmälarnas bolag företaget A. Del av fastigheten överläts den 10 april 2002. Den 14 februari 2003 undertecknades köpebrevet för fastigheten S 11 efter att avstyckning skett avseende fastigheten S 2.

Den 6 juni 2002 överlät företaget B, vilket ägdes av anmälarna, bland annat rörelseinventarier och lager till honom genom en s.k. inkråmsöverlåtelse. I anledning av överlåtelsen uppstod tvist mellan honom och anmälarna avseende lager, hyra m.m. Anmälarna förde dessutom in frågan om provisionens storlek i tvisten. Parterna ingick ett förlikningsavtal i juli 2004. Det har inte funnits något ”internt avtal” mellan honom och anmälarna med innebörd att icke sedvanlig provision skulle utgå vid fastighetsförmedlingen. Provisionen reglerades i uppdragsavtalet och angavs där till 5 procent av köpeskillingen, vilket i det aktuella fallet motsvarade 75 000 kr. Han mottog en postväxel på nämnda belopp vid likvidavräkningen. Vid förmedlingen utförde han sedvanliga uppgifter såsom annonsering, visning, upprättade köpehandlingar och medverkade vid avstyckningen av fastigheten. På anmälarnas initiativ angavs i förlikningsavtalet att 50 000 kr av vad han skall utge till anmälarna avsåg återbetalning av mäklarprovision. Då fråga var om att genom förlikningen nå en slutlig lösning av samtliga mellanhavanden ansåg han det inte vara av alltför stor betydelse vad förlikningslikviden kallades. Att han förvärvade inkråmet i företaget B kan inte på något sätt anses ha varit ägnat att rubba förtroendet för honom som mäklare. Dessutom var köpekontraktet vid tidpunkten för förvärvet undertecknat av såväl köpare som säljare.

Mäklare X har till yttrandet fogat kopia av uppdragsavtal, köpekontrakt, köpeavtal och postväxel.

2006-05-10:1

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Ersättningen till mäklaren

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att pröva tvister avseende ersättning eller provision för fastighetsmäklartjänster. Nämnden kan däremot pröva om en mäklare i en ersättningsfråga har handlat på ett sätt som är förenligt med god fastighetsmäklarsed.

Av uppdragsavtalet framgår att mäklare X haft i uppdrag att förmedla fastigheten till en avtalad provision om 5 procent av köpeskillingen. Vidare framgår i ärendet att han, efter att överlåtelse skett, erhållit en ersättning motsvarande den avtalade provisionen. Anmälarna har själva anfört att mäklare X medverkat vid försäljningen av fastigheten men att det råder tvist om storleken på mäklarprovisionen. Mäklare X har tillbakavisat anmälarnas uppgift om att parterna avtalat något annat belopp än det som framgår av uppdragsavtalet. Vid sådant förhållande föreligger inte grund för att kritisera mäklare X i anledning av ersättningsfrågan.

Överlåtelsen av rörelseinventarier m.m.

Av förarbetena till fastighetsmäklarlagen framgår att syftet med bestämmelsen i 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen är att framhålla mäklarens speciella ställning som en mellanman (prop. 1994/95:14, s. 76). Att en fastighetsmäklare vid ett förmedlingsuppdrag skall agera som en opartisk mellanman innebär bland annat att denne inte, utöver sedvanliga uppgifter vid en förmedling, får vidta åtgärder i syfte att underlätta att en överlåtelse kommer till stånd. Som exempel på sådana icke tillåtna åtgärder kan nämnas att mäklaren lånar ut pengar till en part i en fastighetsaffär (se nämndens beslut den 22 mars 2006, dnr 4-1458-05).

I förevarande fall har mäklare X ingått en affärsuppgörelse med sina uppdragsgivare efter att köpekontraktet undertecknats men före köpet fullbordats. Affärsuppgörelsen har sedermera lett till tvist mellan mäklare X och uppdragsgivarna. Av föreliggande utredning i ärendet framgår inte något som tyder på att affärsuppgörelsen haft någon inverkan på mäklare Xs utförande av förmedlingsuppdraget eller på fastighetsöverlåtelsen i sig. Detta har heller inte påståtts av anmälarna. Vid beaktande av kravet på att mäklaren skall vara en opartisk mellanman kan det visserligen ifrågasättas att en mäklare ingår affärsmässiga relationer med en uppdragsgivare, i synnerhet innan ett förmedlingsuppdrag är avslutat, även om den affärsmässiga relationen inte har något samband med förmedlingsuppdraget. Nämnden kan dock inte finna att det nu har framkommit att mäklare X har agerat på sätt som står i strid med god fastighetsmäklarsed. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2006-05-10:2**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens undersöknings- och upplysningsplikt****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X har i augusti 2005 förmedlat en fastighet. Köparen av fastigheten har i en anmälan riktat kritik mot mäklaren för att hon, enligt anmälan, lämnat vilseledande uppgifter om radonrisk.

Anmälan

Anmälan har anfört bland annat följande. I samband med kontraktsskrivningen frågade de om uppmätta radonvärden i huset och i området. Säljaren uppgav att han inte hört talas om problem med radon i området och mäklare X visade en radonkarta som påvisade att huset låg i ett s.k. lågriskområde. De kände sig trygga med denna information och skrev på avtalet. Någon vecka senare utannonserades ett hus på samma gata. Enligt annonsen var detta hus försett med radonsug. Vid kontakt med E kommun fick de besked om att deras hus låg i ett högriskområde vad gäller radon. Vid en senare mätning konstaterades att radonvärdena översteg gällande gränsvärden. De hade ingen anledning att ifrågasätta mäklare Xs uppgifter och de känner sig vilseledda av henne. Mäklare X informerade dem inte om möjligheten att skriva en radonklausul som kunde ha gett dem rätt till kompensation. Hon uppmuntrade dem inte heller att undersöka fastigheten och de fick själva se till att kontraktet fick en klausul som gav dem rätt att kontrollera de anmärkningar som framkommit vid säljarens ansvarsbesiktning.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. I samband med intaget diskuterades frågan om eventuell radonproblematik kring fastigheten. Diskussionen rörde då enbart markradon eftersom det konstaterades att fastigheten inte var uppförd med blåbetong eller något annat material som gav anledning till misstanke att det skulle förekomma problem med materialradon. Säljaren uppgav då att han inte hade kännedom om någon radonproblematik, vare sig i det egna huset eller i området. Hon såg ingen anledning att betvivla säljarens uppgifter, särskilt som de föreföll att stämma överens med en s.k. radonriskkarta som hon några år tidigare fått från E kommun. Hennes uppfattning var att fastigheten låg i ett normalriskområde, på gränsen till ett lågriskområde. Inför kontraktsskrivningen gick hon igenom samtliga handlingar med parterna. I samband härmed uppkom frågan om eventuell radonproblematik. Säljaren redovisade samma uppgifter som han lämnat till henne vid intaget. Hon visade radonriskkartan och de kom gemensamt fram till att fastigheten syntes ligga i ett lågriskområde. Det framgick klart att anmälan var införstådd med att man som köpare hade skäl att vara vaksam på förekomst av radon och att detta omfattades av köparens undersökningsplikt men att anmälan mot bakgrund av säljarens uppgifter och radonriskkartan inte såg någon anledning att undersöka förhållandena ytterligare. Hon medverkade till att det infördes en besiktningklausul i köpekontraktet enligt

2006-05-10:2

anmälares önskemål. Det hade självfallet funnits utrymme att införa motsvarande klausul avseende undersökning av eventuell förekomst av markradon men hon uppfattade att anmälares var nöjd med den information som framkommit och att anmälares inte ansåg att behov fanns för en sådan klausul. Hon tillstår att kommunen, vid kontakt som nu tagits i anledning av ärendet, har lämnat besked att fastigheten ligger i ett normalriskområde. Hon vitsordar att den mätning anmälares sedermera låtit göra utvisar en radongashalt som överstiger riktvärdet för utrymmen där människor stadigvarande vistas.

Av det besiktningsprotokoll som presenterades för anmälares vid visningen framgår att presumtiva köpare har en kvarstående undersökningsplikt beträffande de delar som inte omfattas av besiktningen, däribland radon. Hon lämnade även ett informationsblad om undersökningspliktens innehåll och betydelse vid visningen och gick igenom frågan muntligen vid kontraktsskrivningen.

Mäklare X har till yttrandet fogat en radonriskkarta över E kommun, kopia av köpekontrakt, frågelista och besiktningsprotokoll.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

I 19 § samma lag anges att fastighetsmäklaren skall verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Bestämmelsen i 16 § fastighetsmäklarlagen har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Av förarbetena framgår att mäklaren är skyldig att informera köpare eller säljare om vad han själv vet som är av betydelse i det aktuella fallet. Detta innebär att mäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han fått av den ena kontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av sådana uppgifter innan han vidarebefordrar dem. Detta betyder exempelvis att mäklaren inte har rätt att okritiskt förmedla påståenden av säljaren rörande fastighetens skick. Vidare anges att mäklaren inte har någon skyldighet att mera ingående undersöka fastighetens storlek och faktiska skick. Det åligger däremot mäklaren att upplysa köparen om fel som han känner till, i vart fall om felet inte är uppenbart för var och en som beser fastigheten. Detsamma gäller beträffande fel som mäklaren kan konstatera redan vid en ytlig besiktning eller som han i övrigt har anledning att misstänka, t.ex. genom tidigare försäljning av liknande hus i samma bostadsområde eller genom den allmänna sakkunskap och erfarenhet han har som mäklare (prop. 1983/84:16, s. 37 f).

Av utredningen i ärendet framgår att frågan om eventuell förekomst av radon har diskuterats vid kontraktsskrivningen och att mäklare X därvid förevisat en s.k.

radonriskkarta från E kommun. Det har inte framkommit något som ger anledning att anse att mäklare X borde ha ifrågasatt säljarens uppgifter eller utfört någon ytterligare undersökning avseende radonrisken. Något skäl att kritisera mäklare X i detta avseende har således inte framkommit.

Mäklare X, som även kritiserats av anmälaren för att hon inte informerade om möjligheten att skriva en s.k. radonklausul, har anfört att anmälaren inte framfört något önskemål om en sådan klausul i köpekontraktet. Inte heller i detta avseende anser Fastighetsmäklarnämnden att det föreligger skäl att kritisera mäklare X.

Mot bakgrund av det ovan sagda skall ärendet avskrivas från vidare handläggning.

2006-05-10:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om boendekostnads kalkyl, uppgifter i objektsbeskrivning och god fastighetsmäklarsed

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X förmedlade i slutet av år 2003 en bostadsrätt i centrala S. I en anmälan har köparen kritiserat mäklare X och hävdade att denne bland annat slarvat med faktauppgifterna kring bostadsrätten i fråga.

Anmälan

Anmälaren har uppgett bland annat följande. Mäklare X har vare sig erbjudit eller lämnat en boendekostnads kalkyl. I objektsbeskrivningen var uppgiften om avgiften till föreningen felaktig och förmögenhetsvärde och andelstal saknades. Objektsbeskrivningen innehöll även andra felaktigheter. Därutöver har mäklare X trots att det inte var nödvändigt initierat en personupplysning om honom utan hans vetskap.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. Han upprättade inte en boendekostnads kalkyl eftersom anmälaren avböjt detta med motiveringen att köpeskillingen skulle erläggas kontant. En avståendehandling om erbjudandet att upprätta en boendekostnads kalkyl upprättades aldrig.

Uppgiften i objektsbeskrivningen om månadsavgiftens storlek, 1 700 kr mot rätteligen 1 857 kr, erhöll han från säljaren. Han hade rätt att förlita sig på säljarens uppgift och behöver normalt inte kontrollera denna närmare.

Information om förmögenhetsvärde och andelstal fick anmälaren senast vid överlåtelseavtalets påtecknande.

2006-05-10:3

Det var extremt kort tid mellan avtalsskrivning och tillträdet. De flesta föreningar kräver en personuppgift. För att påskynda behandlingen av medlemsansökan sökte han via banken ett UC-utdrag utan att först ha kontaktat köparen.

Handlingar i ärendet

I ärendet finns bland annat ett överlåtelseavtal av vilket förmögensvärde och andelstal framgår samt en objektsbeskrivning där månadsavgiften uppges vara 1 700 kr. Dessutom finns brevväxling angående bland annat månadsavgiften.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Av 16 § samma lag framgår bland annat att mäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, skall ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen.

Enligt 18 § samma lag skall mäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten och en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader.

Förmögensvärde

Enligt Kammarrättens i Stockholm dom den 19 april 2005, nr ---, föreligger det inte en skyldighet för mäklaren att ta med uppgift om bostadsrättslägenhetens förmögensvärde i objektsbeskrivningen eftersom det inte framgår av ordalydelsen i 18 § fastighetsmäklarlagen.

Fastighetsmäklarnämnden vill framhålla vikten av att mäklaren ger köparen de upplysningar som denne kan behöva inför överlåtelsen.

Boendekostnadskalkyl

Mäklare X har enligt egen uppgift inte upprättat en boendekostnadskalkyl och inte heller visat att köparen avstått från en sådan kalkyl. Mäklare X har således brutit mot en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen och skall därför meddelas varning.

Månadsavgift

De uppgifter som mäklaren för in i en objektsbeskrivning hämtar han huvudsakligen från säljaren. Det är denne som svarar för att uppgifterna är riktiga. Det är först om mäklaren har anledning att misstänka att de är felaktiga som mäklaren har en viss kontrollskyldighet. Eftersom mäklare X endast fört vidare uppgiften om månadsavgiftens storlek från säljaren föranleder den felaktiga uppgiften i objektsbeskrivningen i detta fall ingen åtgärd.

Personuppgift

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Till detta hör att förvissa sig om att en bostadsrättsförening verkligen anser ett UC-utdrag nödvändigt eller att köparen är införstådd med att mäklaren inhämtar sådana upplysningar. Mäklare X har föranstaltat om en personuppgift rörande köparen utan att förvissa sig om att det var

nödvändigt eller att köparen var införstådd med hans handlande. För detta kan han inte undgå kritik.

Övrigt

Anmälares kritik i övrigt föranleder ingen annan åtgärd än ett påpekande om vikten av att mäklaren är omsorgsfull vid upprättandet av en objektsbeskrivning för att undvika faktafel.

Fastighetsmäklarnämnden vill erinra om att det inte ankommer på nämnden att pröva ersättningsanspråk. Sådana anspråk får framställas i annan ordning.

Påföljd

Mäklare X har inte upprättat en boendekostnadskalkyl. Mäklare X har således brutit mot en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen och skall därför meddelas varning.

2006-05-10:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens agerande i samband med tillträdet till en fastighet och om upprättande av överlåtelsehandlingar

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X förmedlade i juli 2005 en fastighet. I en anmälan har säljaren kritiserat henne för att hon, enligt säljaren, missbrukat förtroendet genom sitt agerande i samband för försäljningen.

Anmälan

Anmälares har uppgett bland annat följande. När fastigheten var såld och överlåtten och full betalning skulle ske den 10 augusti visade det sig att mäklare X lämnat nycklarna till köparna redan den 4 augusti. Dessutom kom pengarna inte in på hennes konto förrän den 18 augusti. Det står tydligt i kontraktet att nycklar skulle överlämnas och tillträde ske först när full betalning gjorts.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. När hon erhöll förmedlingsuppdraget fick hon ingen nyckel. Nyckeln hängde gömd vid fastigheten. Hon minns inte vad parterna kom överens om angående köparnas förtida tillträde till fastigheten. Köparna erlade inte slutlikviden förrän den 18 augusti på grund av ett missförstånd från köparnas bank. Så snart hon erhållit slutlikviden på klientmedelskontot utbetalade hon beloppet till anmälares. Med anledning av att köparna inte kunde erlägga slutlikviden på avtalad tillträdesdag den 10 augusti kom parterna överens om att underteckna köpebrevet på tillträdesdagen den 10 augusti och att hon skulle handha och hålla inne köpebrevet till dess betalning skett. Parterna erhöll således inte det undertecknade

2006-06-07:1

köpebrevet förrän den 18 augusti, det vill säga den tidpunkt då anmälaren erhöll slutlikviden.

Handlingar i ärendet

Av köpekontraktet och köpebrevet framgår att fastigheten skulle tillträdas den 10 augusti 2005 och att köpeskillingen kvitterats samma dag.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Av 12 § fastighetsmäklarlagen framgår bland annat att fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed.

Av 19 § samma lag framgår att mäklaren skall verka för att köpare och säljare träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen och, om inte annat avtalats, hjälpa köpare och säljare med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Det är oklart hur det förhållit sig med säljarens tillstånd att lämna ut nycklarna till köparen och ett eventuellt förtida tillträde till fastigheten. Fastighetsmäklarnämnden finner därför inte tillräckliga belägg för att mäklare X lämnat ut nyckeln i strid med instruktioner från anmälaren. Nämnden får dock påpeka att en överenskommelse om förtida tillträde är av så stor betydelse för parterna att det inte får finnas någon oklarhet i vad som överenskommit. Det är därför lämpligt att detta regleras skriftligen.

Mäklare X har medverkat till att parterna undertecknat köpebrevet den 10 augusti och till att säljaren kvitterat köpeskillingen samma dag trots att inga pengar fanns att kvittera. Mäklare X var väl medveten om att säljaren inte mottagit köpeskillingen den dag som anges i köpebrevet. Hon har således medverkat till att köpebrevet kom att innehålla en felaktig uppgift i ett väsentligt avseende och därigenom exponerat framför allt säljaren för en risk. Det är viktigt att mäklaren medverkar till att upprätta handlingar som avspeglar de faktiska förhållandena. Det har mäklare X inte gjort. För detta skall hon varnas.

2006-06-07:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har den 2 januari 2006 initierat en granskning av mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare. Nämnden har begärt in kopior av handlingar i fem förmedlingsuppdrag genomförda under år 2005.

I ett av de granskade uppdragsavtalen återfinns följande skrivning vid rubriken uppdrag. ”Undertecknad uppdragsgivare ger härmed mäklare X (fastighetsmäklaren) samt Y såsom sakkunnig mm i uppdrag att – med ensamrätt – förmedla försäljningen av ...”. Uppdragsavtalet är undertecknat av mäklare X och säljarna.

Y är inte registrerad som fastighetsmäklare.

Mäklare X har uppgivit att det felaktigt och av misstag angivits i uppdragsavtalet att Y är sakkunnig.

I övrigt har inget att anmärka på framkommit vid den särskilda granskningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att fler än en mäklare innehar ett uppdragsavtal med ensamrätt. Det blir inte mer tillåtet att ge ett ensamrättsuppdrag till två varav en person betecknas som sakkunnig. Mäklare X har uppgivit att angivandet av Y har skett av misstag. Förfarandet strider mot god fastighetsmäklarsed men kan i detta fall bedömas som ringa.

Ärendet skall avskrivas från vidare handläggning.

2006-06-07:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

X är inte registrerad fastighetsmäklare sedan hans registrering år 1992 återkallats av länsstyrelsen i anledning av att han försatts ikonkurs.

X dotter Y registrerades som fastighetsmäklare år 1995. Fastighetsmäklarnämnden varnade henne den 25 mars 1998 (dnr ---) för att hon bland annat brustit i sin skyldighet att se till att X utåt agerade på ett sådant sätt att det framgick att han endast var hennes medhjälpare och inte den som svarade för mäklartjänsten. Den 27 februari 2003 återkallade nämnden hennes registrering (dnr ---) med motivering att hon bland annat, trots den tidigare varningen, återigen låtit X i alltför stor omfattning utföra delar av ett förmedlingsuppdrag.

I en lagakraftvunnen dom från N:s tingsrätt den 5 mars 2004 (mål nr ---) ogillades ett åtal mot X och Y avseende trolöshet mot huvudman vilket brott påstods ha begåtts i samband med ett förmedlingsuppdrag givet den 18 februari 2000. Av domen framgår

2006-06-07:2

att Y i förhållande till sin far haft en klart underordnad roll och delegerat stora delar av det aktuella förmedlingsuppdraget till X. Han har varit aktiv i budgivningsprocessen samt i informationen rörande fastigheten.

Den 15 augusti 2005 beslöt Fastighetsmäklarnämnden att inleda ett granskningsärende enligt 7 § fastighetsmäklarförordningen (dnr ---) enär nämnden uppmärksammat att X på företaget A:s webbplats angavs som kontaktperson under en annons avseende ett försäljningsobjekt. Den 22 augusti 2005 inkom en anonym anmälan (dnr ---) i anledning av samma annonsering. Granskningsärendet avskrevs från vidare handläggning den 2 januari 2006 sedan X besvarat nämndens frågor.

I ett uppdragsavtal med fastighetsmäklaren Z på företaget A har uppdragsgivaren gett ”mäklare Z (fastighetsmäklare) samt X såsom sakkunnig mm i uppdrag att – med ensamrätt – förmedla försäljningen av...”.

Fastighetsmäklarnämnden har under år 2006 fått ett flertal telefonförfrågningar avseende X. Den 6 februari 2006 uppgav en man i S att han planerade att avyttra flera fastigheter och hade av den anledningen varit i kontakt med företaget A. Han undrade varför inte X var registrerad. Vid månadsskiftet februari/mars 2006 undrade en dam om X var registrerad fastighetsmäklare eftersom han förmedlat hennes bror fastighet. Den 17 februari 2006 uppgav en mäklare att X fortfarande förmedlar fastigheter.

Fastighetsmäklarnämnden har granskat företaget A:s webbplats och objektsbeskrivningar och funnit att det inte där framgår vem som är ansvarig mäklare på de olika förmedlingsobjekten.

En handläggare på Fastighetsmäklarnämnden har den 23 maj 2006 per telefon begärt att få tala med ansvarig fastighetsmäklare för två namngivna förmedlingsobjekt. X svarade och uppgav att ”det går bra med mig”.

X har inte beretts tillfälle att kommentera ovanstående.

Fastighetsmäklarnämndes bedömning

Med fastighetsmäklare avses enligt 1 § fastighetsmäklarlagen fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. I 5 § föreskrivs att varje fastighetsmäklare skall var registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Advokater är dock undantagna från registreringstvänet.

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

Uttrycket *förmedla* fastigheter etc. tar sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa uppdragsgivaren en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse av fastigheten. En förmedling sker *yrkesmässigt* då en mäklare bedriver en affärsmässigt organiserad verksamhet i fastighetsförmedlingsbranschen. Även näringsidkare som har sin vanliga verksamhet inom ett annat yrkesområde kan

emellertid någon gång omfattas av lagen. Av särskild betydelse för bedömningen är i dessa fall i vad mån förmedlingen är en återkommande företeelse. (Prop. 1994/95:14 s. 72 jämförd med prop. 1983/84:16 s. 27 f).

Av N:s tingsrätts dom den 5 mars 2004 framgår klart att X i samband med det i domen aktuella förmedlingsuppdraget varit den som utfört uppdraget att förmedla en fastighet. Av domen framgår även att X agerande inte var en engångsföreteelse utan att Y i förhållande till sin far haft en klart underordnad roll. Domen rör förhållanden som ligger långt tillbaka i tiden, närmare bestämt år 2000. Med hänsyn till dels vad som framkommit i samband med Fastighetsmäklarnämndens utredning av Y:s agerande och vid de telefonförfrågningar som nämnden tagit emot under år 2006, dels utformningen av det uppdragsavtal som mäklare Z träffat samt dels att X på en direkt fråga om vem som var ansvarig mäklare inte svarat på frågan utan uppgett att det gick bra med honom själv, finner nämnden anledning att anta att X inte upphört med sin förmedlingsverksamhet utan att han alltjämt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen.

Eftersom X är mantalsskriven i N görs anmälan till åklagarmyndigheten i N.

2006-06-07:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens hantering av säljarnas avtal med Jordbruksverket beträffande viss skötsel av åkermark

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljarna av en jordbruksfastighet kritiserat mäklare X för att han inte medverkat till att deras femårsavtal med Jordbruksverket om hållandet av en skyddszon reglerades i samband med överlåtelsen av fastigheten år 2003. De har härigenom drabbats av ett återbetalningskrav från Jordbruksverket på 19 615 kr. De anser att mäklare X skall ersätta dem för den kostnaden.

Anmälan

Anmälarna har i huvudsak anfört följande.

De anlidade mäklare X på mäklarföretagets avdelning Lantbruk. Anledningen till att de valde det aktuella mäklarföretaget var att företaget på sin hemsida säger att de har specialutbildad personal för just lantbruk eftersom det är mer invecklat än andra fastigheter med betydligt fler faktorer som måste tas med i beräkningarna; särskilda skatteregler, lagar osv.

De hade ett femårsavtal med Jordbruksverket från år 2002 om att hålla en skyddszon om 20 meter gentemot S-ån. I beskrivningen av fastigheten angavs att avtalet kunde

2006-06-07:3

övertas. När affären skulle genomföras tillsammans med köparen på mäklarens kontor pratade de om att det var ett bra och lätt avtal och att det inte innebar någon större motprestation för att erhålla det aktuella bidraget. Mer blev inte sagt om detta och det skrevs inte heller in något i kontraktet. Eftersom mäklaren inte sade något mer om detta antog de att ansvaret automatiskt fördes över på köparen.

I maj 2005 fick de ett brev från Länsstyrelsen om att de brutit kontraktet gällande skyddszonen och att de skulle betala tillbaka 19 615 kr för uttagna bidrag för de två år de fullgjort sina åtaganden. De skulle ha fyllt i en blankett och skickat in till Länsstyrelsen för övertagande eller uppsägning. Om de vid försäljningstillfället hade vetat att de skulle ha lämnat in en blankett till Länsstyrelsen om uppsägning av avtalet hade de gjort detta, eftersom de i det fall köparen hade nekat till att överta åtagandet och de hade varit tvungna att bryta kontraktet, hade kunnat lägga denna summa till köpeskillingen.

De anser att mäklare X har brutit i sitt åtagande och att mäklarfirmen skall ersätta dem för kostnaden om 19 615 kr.

Mäklaren

Mäklare X har anfört i huvudsak följande.

Då han den 20 maj 2003 fick uppdraget att förmedla fastigheten gick han enligt rutin bland annat igenom och förhörde sig om de eventuella belastningarna på fastigheten i form av arrenden, jakträtter, åtaganden och annat som säljaren kände till, samt bad dem om kopior på dessa avtal. Dels som underlag för objektsbeskrivningen, dels för att så småningom kunna överföra avtalen på en blivande köpare. Han fick inte någon kopia av deras avtal om stöd för miljövänligt jordbruk, landskapsvård eller miljöstöd. Redan vid intaget blev han dock klar över existensen av ett sådant avtal och han förhörde sig om de ville kräva av köparna att de skulle överta avtalet eller om de istället ville låta köparen själv få avgöra om han ville överta avtalet. Han förklarade att de riskerade att bli återbetalningsskyldiga för tidigare utbetalda bidrag om de eller köparen inte fullföljde avtalet. Å andra sidan kunde ett krav på att köparen skulle överta avtalet leda till ett svalare intresse för fastigheten och i förlängningen därmed även ett lägre pris. Säljaren beslutade att låta köparen själv få avgöra om han ville överta åtagandet, vilket han även formulerade i objektsbeskrivningen, som har godkänts av säljaren.

Köparen har blivit informerad om existensen av avtalet samt erbjudits att om han så önskade få överta det. Enligt samtal med köparen har även säljaren själv framfört detta erbjudande till köparen och då formulerat det hela som ett erbjudande och inte som ett krav.

Köparen valde att inte överta eller påta sig något ansvar för avtalet om landskapsvård i samband med köpekontraktets tecknande. Denna fråga berördes inte på kontraktsdagen annat än att det i samband med hans genomgång av kontraktet med parterna även bör ha stått klart för säljaren att avtalet om miljöstöd inte skulle komma att tas över av köparen. Något sådant krav står inte heller inskrivet i köpekontraktet eller någon av dess bilagor.

Någon särskild blankett för ”Förtida uppsägning av miljöåtagande” finns inte och har inte heller funnits enligt länsstyrelsens handläggare av miljöstöd. Säljaren skulle själv ha kontaktat länsstyrelsen och meddelat att de inte längre kunde fullfölja sitt åtagande, vilket han framförde till dem under tiden för förmedlingsuppdraget och när de visste att det inte var säkert att de skulle få en köpare som ville överta deras åtagande om miljövänligt jordbruk.

Han anser sig inte ha frångått sina skyldigheter som mäklare och bestrider säljarnas krav på ersättning.

Mäklare X har till sitt yttrande fogat kopior av uppdragsavtalet, objektbeskrivningen och köpekontraktet. Det aktuella avtalet med Jordbruksverket nämns inte i uppdragsavtalet eller i köpekontraktet. I objektbeskrivningen finns följande text under övriga uppgifter: *Bidrag för landskapsvård utmed S-åns strand kan utgå.*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljaren och köparens intresse. Enligt 19 § samma lag skall mäklaren verka för att parterna träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen.

Även om det aktuella avtalet om miljövård inte är direkt knutet till innehavet av fastigheten har det ett sådant samband med innehavet att det påverkas av en överlåtelse av fastigheten. Det får därför anses ligga i den omsorgsplikt som en mäklare har mot säljare och köpare att frågan om ett övertagande av avtalet tas upp i samband med diskussionerna om överlåtelsen av fastigheten. Mäklare X har uppgett att överlåtelsen inte var villkorad av att köparen övertog det aktuella avtalet om miljövård utan att det skulle vara köparens fria val och att köparen blivit informerad om avtalet och erbjuden att överta det. Det finns inget som talar mot att så varit fallet. Mot denna bakgrund kan det inte anses ha varit nödvändigt att göra någon särskild anmärkning i köpekontraktet om att köparen inte övertagit ansvaret för avtalet.

I och med att köparna inte övertagit avtalet har mäklare X inte haft något ytterligare ansvar i fråga om avtalet mellan säljarna och Jordbruksverket, såvida han inte särskilt lovat säljarna att hjälpa dem med detta. Säljarna har inte påstått att han lämnat något sådant löfte. De synes endast ha utgått från att han skulle ombesörja de åtgärder som krävdes. Vid sådant förhållande kan mäklare X inte anses ha brustit i sina åtaganden gentemot säljarna.

Fastighetsmäklarnämnden, som inte avgör tvister mellan säljare och köpare, anser att det inte framkommit något som visar att mäklare X har åsidosatt sina skyldigheter som mäklare i den aktuella förmedlingen. Det finns därför ingen anledning till kritik.

2006-06-07:4

2006-06-07:4

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X en varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren av en fastighet riktat kritik mot fastighetsmäklaren X i anledning av ett förmedlingsuppdrag. Anmälaren har bland annat gjort gällande att mäklare X använt anmälares namn i mäklarföretagets marknadsföring.

Anmälan

Anmälaren har anfört bland annat följande. Mäklare X tecknade ett uppdragsavtal med ensamrätt där avtalstiden översteg tre månader trots att det finns en begränsning till tre månader när avtalsparten är konsument. Han förvägrades insyn i uppdraget och fick inga upplysningar om vad som skulle ske vid tillträdet. Han blev utskäld av mäklare X när han hade löst ett inteckningslån i fastigheten. Mäklare X uppgav att slutlikviden skulle inbetalas på klientmedelskonto i stället för på säljarens bankkonto. Mäklare X distribuerade under november 2005 ett reklamblad där hans och köparnas namn användes utan tillstånd.

Anmälaren har till anmälan fogat kopia av uppdragsavtalet, köpekontraktet, köpebrevet och marknadsföringsmaterialet.

Annonsen har följande text återgiven under en bild av fastigheten.

NN:s tomt – 8 milj kr

Efter vår senaste förmedling här på XX har det kommit nya grannar nu i höst. Det är YY och ZZ som fick köpt fastigheten. Enligt uppgift kommer de att bygga upp ett året-runthus och flytta hit permanent. Det är vår förhoppning att de kommer att trivas lika bra som säljaren har gjort. Många härliga dagar önskar vi dem!

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. I marknadsföringen angav han att ett visst namngivet par förvärvade den aktuella fastigheten. Han medger att han har brutit mot god fastighetsmäklarsed i denna del men anser att förseelsen är ringa och att påföljd därmed kan underlåtas. I marknadsföringen använde han även det i bygden vedertagna namnet på fastigheten vilket i detta fall innehöll anmälares mellannamn. Det strider knappast mot god fastighetsmäklarsed att ange en vedertagen beteckning på en fastighet även om denna beteckning innehåller ett egennamn på en fysisk person.

Eftersom fastigheten var en näringsfastighet fanns inget hinder mot att avtala om sex månaders ensamrätt. Säljaren bedrev yrkesmässigt fiske från fastigheten. Han har i övrigt inga särskilda kommentarer till det som anförs i anmälan. Det var fråga om en helt vanlig förmedling där han i allt iakttagit god fastighetsmäklarsed med undantag

för vad som nyss anförts. Det är således inte korrekt att han skulle ha förvägrat säljaren insyn i förmedlingsarbetet.

Mäklare X har till yttrandet fogat bland annat utdrag ur fastighetsregistret.

Övrigt

Av fastighetsregistret framgår att fastigheten är taxerad som typ 414, industrienhet. Av köpekontraktet framgår att fastigheten är en tomt bebyggd med brygga och sjöbod samt att byggnadslov finns för bostadshus. I uppdragsavtalet anges att uppdraget är förenat med ensamrätt från den 8 april 2005 till den 7 oktober 2005.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Av 4 § fastighetsmäklarlagen framgår att bestämmelserna i lagen inte får frångås till nackdel för en konsument som köper en fastighet huvudsakligen för enskilt bruk eller som säljer en fastighet som han har innehaft huvudsakligen för enskilt bruk.

Av 11 § andra stycket fastighetsmäklarlagen framgår att om förmedlingsuppdraget är förenat med ensamrätt får tiden för ensamrätt bestämmas till högst tre månader åt gången.

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

Enligt 4 § marknadsföringslagen (1995:450) skall marknadsföringen stämma överens med god marknadsföringssed och även i övrigt vara tillbörlig mot konsumenter och näringsidkare.

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

Enligt 1 § personuppgiftslagen (1998:204) är lagens syfte att skydda människor mot att deras personliga integritet kränks genom behandling av personuppgifter. Av 3 § samma lag framgår att med personuppgift menas all slags information som direkt eller indirekt kan hänföras till en fysisk person som är livet. Av 10 § personuppgiftslagen framgår bland annat att behandlingen av personuppgifter är tillåten endast om den registrerade har lämnat sitt samtycke eller om behandlingen är nödvändig för att ett ändamål som rör ett berättigat intresse hos den personuppgiftsansvarige skall kunna tillgodoses, om detta intresse väger tyngre än den registrerades intresse av skydd mot kränkning av den personliga integriteten.

Tiden för ensamrätt

Mot mäklare Xs bestridande ger inte utredningen stöd för att säljaren innehaft fastigheten huvudsakligen för enskilt bruk. Vid sådant förhållande föreligger inte grund för att kritisera mäklare X vad gäller den avtalade tiden för ensamrätt i uppdragsavtalet.

2006-06-07:5

Marknadsföringen

I 12 § fastighetsmäklarlagen anges att fastighetsmäklaren *i allt* skall iaktta god fastighetsmäklarsed. Formuleringen är avsedd att framhålla att detta inte enbart gäller vid fullgörandet av de enskilda förmedlingsuppdragen utan även i andra sammanhang där mäklaren uppträder i sin yrkesroll, exempelvis vid mäklarens marknadsföring av sina tjänster (jfr prop. 1994/95:14, s. 76). Det hör till god fastighetsmäklarsed att följa bestämmelser i annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande.

Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X i sitt marknadsföringsmaterial lämnat uppgifter om säljarens och köparnas namn och personliga förhållanden. Mäklare X har agerat i strid mot gällande lagstiftning och därmed brutit mot god fastighetsmäklarsed. Förseelsen kan inte anses som ringa. Mäklare X skall därför meddelas en varning.

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

2006-06-07:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om när besiktning bör ske i samband med överlåtelse, utformning av besiktningens klausul m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X en varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har genom TV-programmet --- som sändes den 23 mars 2006 uppmärksammats på mäklarens Xs uttalande om när en besiktning i samband med överlåtelse lämpligen bör göras och hans hantering av förmedlingen av en fastighet. Mäklare X har förelagts att yttra sig i anledning av vad som framkommit i programmet och inkomma med handlingar avseende förmedlingsuppdraget. Fastighetsmäklarnämnden har även beslutat om en s.k. utvidgad granskning, vilken handläggs i annat ärende (dnr ---).

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. I samband med intagsbesiktningen som förevisades i programmet provocerades han till att göra avsteg från god fastighetsmäklarsed och klarade dessa provokationer galant. Han avböjde med bestämdhet från att medverka till svarta affärer gällande hyreslägenheter, riggade budgivningar samt att medverka till skattebrott. I programmet uttalade han sig positivt om att köparen gör en undersökning av fastigheten i stället för att säljaren gör en förbesiktning. Han anser att ett sådant förfarande dels är i enlighet med gällande bestämmelser i jordabalken och aktivt medvetandegör köparen om sin undersökningsplikt, dels kan medföra ett mer positivt utfall för säljaren vad gäller försäljningspriset. Han anser att rekommendationen var korrekt och att den inte strider mot god fastighetsmäklarsed samt att den inte avviker från vad som får anses brukligt. Av inslaget framgår att han

rekommenderade en klausul som gör det lätt för parterna att bryta avtalet utan att en rättslig process uppkommer. En öppen klausul kan medverka till att parterna lättare hittar överenskommelser vilket också medför att affären kan avslutas. Han angav i inslaget att det förelåg skäl att reducera priset vilket visar att han även medvetandegör en säljare om att det finns en avtalsenlig skyldighet att medverka till prisnedsättning i samband med fel. Det är värt att poängtera att han på intet sätt haft tillfälle att ta del av eller bemöta vad som visades i programmet innan det sändes.

I samband med att han förevisades fastigheten han fått i uppdrag att föremedla gjorde han bedömningen att den var i ett mycket gott skick utifrån förutsättningarna och de uppgifter som lämnades av säljaren. Han erhöll ingen uppgift om att hemmabioanläggningen skulle ingå i försäljningen och tog inte heller in denna uppgift i objektsbeskrivningen. Köparen gjorde dock en förfrågan om anläggningen och han hänvisade denne till säljaren för förhandlingar. Han lovade inte vid något tillfälle att den skulle ingå vilket köparen synes göra gällande. Han var parterna behjälplig med att söka lösa tvisten om felet i fastigheten och informerade om säljarens dolda fel-försäkring vilken medförde att en skadeutredning påbörjades av försäkringsbolaget. Han kan inte se att han i egenskap av mäklare skulle stå ansvaret för fastigheten då detta enbart torde åligga säljare och köpare. Av TV-programmet framgår inte heller med önskvärd tydlighet att en besiktning gjordes och att köparen hade möjlighet att häva köpet i det fall fel och brister av allvarlig karaktär påträffades. Oaktat att köparen påträffade mögellukt och att besiktningsmannen mätte upp fukt ville köparen fullfölja affären vilket också var det uppdrag han slutförde.

Mäklare X har till yttrandet fogat bland annat objektsbeskrivningen, köpekontraktet, uppdragsavtalet och protokoll från överlåtelsebesiktningen, vilken ägde rum den 2 september 2004.

Övrigt

I köpekontraktet återfinns en besiktningsklausul med följande lydelse.

§ 20 Besiktning Säljaren ger köparna rätt att på köparnas bekostnad låta utföra en överlåtelsebesiktning enligt JB 4:19 på fastigheten före 2004-09-03 kl: 18.

Vid köparens rätt till frånträde enligt nedan, äger köparna då ej rätt att åberopa fel, brister eller skador som utan svårighet hade kunnat uppmärksammas eller som kan anses motsvara vad köparna haft skälig anledning att förvänta sig bl a med ledning av fastighetens ålder och skick.

Framkommer härvid grava fel eller brister där totala reparationskostnaden överstiger 38.000:- äger köparna om säljaren ej avser att åtgärda fel och brister före tillträdesdagen eller medger nedjustering av köpeskillingen med skäligt belopp och därest förutsättningar föreligger enligt ovan, rätt att frånträda detta avtal.

Samtliga prestationer skall härvid återgå. Köparna skall vid begäran om frånträde senast 2004-09-06 kl 12.00, informera säljaren och handläggande fastighetsmäklare om de fel och brister eller skador köparna önskar åberopa som grund för frånträde samt skälig kostnad att fackmässigt åtgärda dessa

Maken till säljaren av den aktuella fastigheten har i skrivelser till Fastighetsmäklarnämnden redogjort för sin syn på vad som förevarit i samband med överlåtelsen och på mäklare Xs agerande.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av TV-programmet.

2006-06-07:5

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

I 19 § samma lag anges att fastighetsmäklaren skall verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Tidpunkt för besiktning i samband med överlåtelse

Mäklare X har anfört att han rekommenderar att köparen gör en besiktning efter att köpekontraktet undertecknats och motiverat detta med att det dels medför ett mer positivt utfall för säljaren vad gäller försäljningspriset, dels överensstämmer med jordabalkens bestämmelser och är i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklarnämnden vill härvid anföra följande. Bestämmelsen i 4 kap. 19 § JB har enligt nämndens mening som utgångspunkt att en köpare fullgör sin undersökningsplikt före köpet. Av 16 § fastighetsmäklarlagen framgår också att mäklaren skall verka för att köparen undersöker eller låter undersöka fastigheten före förvärvet. Det är således inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att rekommendera köparen att låta besiktiga fastigheten efter köpet annat än om det finns särskilda skäl för detta. Det kan inte heller anses förenligt med den omsorgsplikt mäklaren har gentemot både köpare och säljare att, i syfte att höja försäljningspriset, rekommendera att besiktning sker efter köpet. Mäklaren bör istället verka för att spekulanter ges möjlighet att undersöka fastigheten och vid behov genomföra en besiktning före köpet.

För det fall en besiktning inte kan ske före köpet kan parterna avtala om att en besiktningssklausul skall tas in i köpekontraktet. I sådant fall ankommer det på mäklaren att medverka till en klausul som kan tillfredställa båda parter, se till att den blir tydligt formulerad i köpekontraktet samt att noga klargöra klausulens innebörd för parterna för att undvika en framtida tvist om dess tolkning (jfr prop. 1983/84:16, s. 41).

Förmedlingsuppdraget

Bestämmelsen i 16 § fastighetsmäklarlagen har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Av förarbetena framgår att mäklaren är skyldig att informera köpare eller säljare om vad han själv vet som är av betydelse i det aktuella fallet. Detta innebär att mäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han fått av den ena medkontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av sådana uppgifter innan han vidarebefordrar dem. Detta betyder exempelvis att mäklaren inte har rätt att okritiskt förmedla påståenden av säljaren rörande fastighetens skick. Vidare anges att mäklaren inte har någon skyldighet att mera ingående undersöka fastighetens storlek och faktiska skick.

Det åligger däremot mäklaren att upplysa köparen om fel som han känner till, i vart fall om felet inte är uppenbart för var och en som bese fastigheten. Detsamma gäller beträffande fel som mäklaren kan konstatera redan vid en ytlig besiktning eller som han i övrigt har anledning att misstänka, t.ex. genom tidigare försäljning av liknande hus i samma bostadsområde eller genom den allmänna sakkunskap och erfarenhet han har som mäklare (prop. 1983/84:16, s. 37 f).

Av handlingarna i ärendet och av TV-programmet framgår att tvist uppstått mellan köpare och säljare i anledning av att fukt påträffats i fastigheten efter överlåtelsen. I TV-programmet görs gällande att fuktskador dolts genom att väggar målats med plastfärg. I frågelistan, vilken utgör en bilaga till köpekontraktet, har säljaren uppgett att hon inte observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i dränering eller fuktgenomslag, fuktskador eller liknande i källarvåningen. Enligt uppgift från säljarens make har den tidigare ägaren av fastigheten målat om källaren. Av överlåtelsebesiktningensprotokollet framgår att köpare, säljare och mäklare X varit närvarande vid besiktningstillfället. I överlåtelsebesiktningensprotokollet anges bland annat att förhöjda fuktvärden uppmätts i nederkant av källarväggar vid sovrum. Det har inte framkommit något som ger anledning att anse att mäklare X borde ha ifrågasatt säljarens uppgifter avseende förekomst av fukt eller att han, utöver vad som framgår av besiktningensprotokollet, skulle ha haft ytterligare kännedom eller misstanke om sådan förekomst och underlåtit att informera köparen om detta. Något skäl att kritisera mäklare X i detta avseende har således inte framkommit.

Mäklare X har tillbakavisat köparens uppgifter, såsom de framkommit i TV-programmet, att han påstått att hemmabioanläggningen skulle ingå vid överlåtelsen. Att så skulle vara fallet framgår inte heller av handlingarna i ärendet. Vid sådant förhållande föreligger inte grund för att kritisera mäklare X i detta avseende.

Besiktningens klausulen

I besiktningens klausulen anges att köparna har rätt att under vissa förutsättningar frånträda avtalet om grava fel eller brister framkommer där totala reparationskostnaden överstiger 38 000 kr. Det saknas uppgift om mervärdesskatt är inkluderad i prisuppgiften. Det framgår inte heller vem som skall bedöma reparationskostnaden. Fastighetsmäklarnämnden vill härvid påpeka att ett besiktningensuppdrag normalt inte omfattar beräkning av reparationskostnader för upptäckta fel.

Köparna får enligt klausulen inte åberopa fel, brister eller skador som utan svårighet hade kunnat uppmärksammas eller som kan anses motsvara vad köparna haft skälig anledning att förvänta sig med ledning av bland annat fastighetens ålder och skick. Enligt nämndens tolkning innebär klausulen att oavsett vad som framkommer vid besiktningen kan köparna inte åberopa sådana fel som inte utgör fel enligt 4 kap. 19 § JB. Klausulen medför en risk för att köparna överskattar förutsättningarna för att begära återgång eller nedjustering av priset. Fastighetsmäklarnämnden vill därför påpeka att om en sådan formulering används åligger det mäklaren att noga förklara innebörden för parterna för att undvika att tvist uppstår om tolkningen av undantagen för köparnas rätt till återgång eller nedjustering av priset.

Vidare anges i besiktningens klausulen att köparnas rätt att frånträda avtalet är avhängig om säljaren avser att åtgärda fel och brister före tillträdesdagen eller medger nedjustering med skäligt belopp. Någon tidpunkt för när säljaren senast måste meddela om

2006-06-07:6

denne avser att åtgärda fel anges inte. Detta medför att frågan om köpets återgång kan hållas öppen ända till tillträdesdagen, vilket är till stor nackdel för köparna (jfr Kamrarrättens i Stockholm dom den 9 februari 2005 i mål nr ---).

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

Påföljd

Mäklare X har medverkat vid utformningen av en besiktningssklausul som är otydlig i flera avseenden. Det saknas uppgift om vem som skall bedöma åtgärdskostnaderna för eventuella fel som upptäcks vid besiktningen och säljaren medges en ensidig rätt att fram till tillträdesdagen hålla frågan om köpet skall återgå öppen. För detta skall mäklare X varnas.

2006-06-07:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om hantering av budgivningar och svarta pengar

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Genom TV-programmet --- som sändes den 23 mars 2006 på TV har Fastighetsmäklarnämnden uppmärksamats på mäklare Xs hantering av budgivningar samt syn på s.k. fejkade bud och svarta pengar.

Förelagd därom har mäklare X i yttrande anfört bland annat följande.

Innan hon kom till huset som skulle säljas kontrollerade hon vem som ägde det och lite andra uppgifter. Hon förstod att personen som tog emot henne inte var säljaren och upplystes om att personen i fråga var där i stället för ägarna som skulle skiljas och inte kunde vara med.

De gick runt och tittade på huset, vilket är brukligt, och sedan satt de och pratade igenom försäljningen. Hon berättade om mäklarfirmans sätt att sälja, provision, annonsering m.m.

Ganska plötsligt kom det en del i hennes tycke konstiga frågor, bland annat om man kan ha kompisar på visningen. Hon svarade att hon inte kunde hindra dem från att ha kompisar på visningen om de ville det, men att det inte fanns någon anledning till det då det ändå är många personer som tittar på hus i det aktuella området.

Nästa fråga var om fejkade bud och de diskuterade budgivning. De talade även om ett pris som säljarna inte ville gå under, då de ville ha så mycket som möjligt. Hon nämnde vid detta tillfälle bud på 2,6 eller 2,7 miljoner kronor, som egentligen inte var aktuella eftersom prisnivån skulle vara 2,8 miljoner kronor eller därutöver. Utgångspriset skulle ligga någonstans mellan 2,4 och 2,5 miljoner kronor. Hon förklarade åter

hur stort intresset är för området och att det finns många människor som är intresserade av just det ifrågavarande området samt att det följaktligen inte är någon brist på intressenter och att budgivningen därför är bra. Husets prisnivå medförde att det skulle finnas många spekulanter.

Därefter kom frågan om man kan få betalning på annat sätt. Hon frågade hur personen menade då. Det var naturligtvis fråga om pengar som inte fanns på kontraktet. Hon förklarade hur reavinstberäkningen ser ut och berättade att reavinsten egentligen inte är så stor utan endast 20 procent av vinsten. Hon förklarade även hur uppskov går till. Hon hade dock svårt att få svar på frågor om vilket pris säljarna hade köpt huset för samt om de hade köpt nytt. Personen som representerade säljarna var även lite undvikande när hon försökte få fram hennes förhållande till säljarna, då personens frågor var ganska privata för säljarna och ovanliga för henne själv. Hon sade något om att de får se hur det ser ut i slutändan när försäljningen är klar för att komma ur resonemanget som inte ledde någon vart.

Hon kände sig mycket olustig efter att ha varit på detta ”intag”, varför hon blev lättad när personen som representerade säljarna ringde nästa dag och berättade att ett annat företag fått uppdraget.

Hon har varit mäklare i 25 år och inte varit med om något liknande. Hon borde naturligtvis ha varit mer bestämd, men personen i fråga gav ett lite oerfaret intryck med sina frågor och var inte heller den egentliga uppdragsgivaren, varför hon tänkte att det hela skulle klargöras om hon fick uppdraget. Det råder även stor konkurrens mellan mäklarna så hon försöker att vara så trevlig och positiv som möjligt.

Hon har under sina år som mäklare inte medverkat till fejkade bud eller s.k. svarta pengar. Hon har numera dessutom dragit ner på mäklartjänsten då hon arbetat under så många år och känner att det blir för mycket med att alltid finnas tillgänglig alla tider på dygnet. Hon arbetar nu mest med administration på företaget.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av TV-programmet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Mäklare X har i TV-programmet --- som sändes den 23 mars 2006 gett uttryck för att det skulle vara godtagbart att vid behov låta uppdragsgivarens kamrater vara med i budgivningen. Mäklare X har vidare gett uttryck för att hon skulle kunna medverka till att en del av köpeskillingen betalas svart.

Enligt god fastighetsmäklarsed ankommer det på mäklaren att klargöra för en person som väcker frågan om fejkade bud eller s.k. svarta pengar att något sådant inte är acceptabelt. Genom att inte göra detta har mäklare X brutit mot god fastighetsmäklarsed. För detta skall hon varnas.

2006-06-07:7

2006-06-07:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om hantering av budgivningar och s.k. svartmäklare

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X en varning.

Bakgrund

Genom TV-programmet --- som sändes den 23 mars 2006 har Fastighetsmäklarnämnden uppmärksammats på mäklare X uttalanden om fejkade budgivningar, hantering av spekulanter och s.k. svartmäklare. Mäklare X har förelagts att yttra sig i anledning av vad som framkommit i programmet. Fastighetsmäklarnämnden har även beslutat om en s.k. utvidgad granskning, vilken handläggs i annat ärende (dnr ---).

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. Klippen ur programmen speglar endast någon minut av den timme hon var på platsen. Hon har sagt det som visades i programmet men man får en helt annan bild av situationen när redaktionen valt att klippa i hennes samtal samt mellan olika mäklare, uttalanden och situationer.

Hon har inte använt sig av fejkade anbud och förutom det rent felaktiga med ett sådant förfarande tror hon inte heller att det skulle kunna vara en bra metod i sig. Hon hittar inte på spekulanter som inte finns. När reportern frågade om hon kunde lägga in bud själv svarade hon att hon absolut inte får göra detta. Vad hon i stället föreslog är såvitt hon vet korrekt och i enlighet med Fastighetsmäklarnämndens uttalanden om budgivning att säljaren själv har rätt att välja köpare och förhandla särskilt med denne. Hon tog upp det hypotetiska fallet att om det finns fyra spekulanter och hon känner att en spekulant verkligen vill ha våningen kan hon, efter avstämning med säljaren, säga till spekulanten att om denne lägger ett bud på den avstämda nivån accepterar säljaren ett avslut med spekulanten. Vad hon menar med att "halvfula" är att frångå ordningen för budgivningen. Hon inser att hon och reportern talade förbi varandra när hon svarade att hon oftast uppger att det finns fler spekulanter även om så inte är fallet och att en spekulant aldrig får känna att denne är ensam om ett objekt. Hon talade om försäljningssituationen i början och reportern om avslutningen. Hade hon förstått missförståndet hade hon klargjort det felaktiga i att påstå annat än sanningen och det affärsmässigt mycket riskabla med förfarandet då spekulanten kan ha kommit till sin slutnivå och förslaget blir rent kontraproduktivt.

Hon har inte hållit på med eller medverkat till svartmäklari med hyresrätter. Hon vill överhuvudtaget inte hålla på med hyresrätter då det talas så mycket om svarta pengar i samband med sådana. Det har förekommit att krav ställs på hyresrätter som byte vid villaförsäljningar och då har hon informerat om att ersättning inte får utgå. Den person hon hänvisade till i programmet är inte svartmäklare såvitt hon vet, vilket hon inte heller sade eller antydde i programmet. Han letar upp hyresrätter och andra bostäder åt främst hyresvärdar som behöver evakueringslägenheter och liknande.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av TV-programmet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Mäklare X har enligt vad som framkommit i TV-programmet --- som sändes den 23 mars 2006 gett intryck av att hon kan upplysa en spekulant om att det finns flera intressenter på ett objekt även om så inte är fallet. Vidare har hon vid förfrågan om hon känner till någon som förmedlar hyresrätter, ”typ är svartmäklare”, hänvisat till en person. Mäklare X har i yttrande till Fastighetsmäklarnämnden anfört att hon i programmet talade om en annan situation än den reportern frågade om och att personen hon hänvisade till inte är svartmäklare enligt vad hon känner till.

Enligt god fastighetsmäklarsed skall mäklaren vid förfrågan upplysa om vad som följer enligt god fastighetsmäklarsed, fastighetsmäklarlagen eller annan lagstiftning som frågan berör. Vid frågor om fejkade bud eller s.k. svartmäklari ankommer det på mäklaren att tydligt ta avstånd från att medverka till något sådant och att informera om gällande bestämmelser. Genom att inte göra det har mäklare X brutit mot god fastighetsmäklarsed. För detta skall hon varnas.

2006-08-23:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I ett köpekontrakt undertecknat av köparna den 27 maj 2005 och säljarna den 7 juni 2005 anges följande villkor under rubriken Övriga bestämmelser. *Köparna äger rätt att senast 2005-06-09 vidta teknisk besiktning av fastigheten. Skulle denna visa fel eller brister utöver vad som angetts i frågelistan, vars sammanlagda åtgärder överstiger Kr. 40.000:- Äger köparna rätt att senast 2005-06-10 häva avtalet.*

Bygglov på den nu inbyggda balkongen saknas. Skulle detta medföra framtida kostnader för köparna skall säljarna stå för dessa.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklaren X i anledning av villkoret. Anmälaren har gjort gällande att hennes dotter och dotterns sambo (nedan köparna) gått miste om ett husköp och dessutom blivit stämnda på 127 920 kr på grund av mäklare Xs agerande.

Anmälan

Anmälaren har anfört bland annat följande. Den 6 juni 2005 besiktigade köparna huset tillsammans med en skadeinspektör och en snickare. De hittade fel i fastigheten som skulle medföra stora kostnader att åtgärda. Den 8 juni 2005 pratade köparna med

2006-08-23:1

mäklare X angående vad som framkommit vid besiktningen och önskade få felen åtgärdade eller en sänkning av priset. Mäklare X uppgav att felen skulle täckas av försäkringen. Vid kontakt med försäkringsbolaget visade det sig att detta inte stämde och att mäklare X över huvud taget inte varit i kontakt med försäkringsbolaget. Efter att mäklare X pratat med säljarna uppgav han att säljarna kunde tänka sig att sänka priset med 20 000 kr. Detta accepterade inte köparna utan hävde köpet muntligt i telefon. Mäklare X lovade att prata med säljarna igen och återkomma. Den 10 juni 2005 ringde köparna på nytt till mäklare X och hävde köpet muntligt då mäklare X inte återkom som han lovade. På uppmaning från mäklare Xs chef faxades den 16 juni 2005 en kopia av besiktningsprotokollet. Den 17 juni 2005 faxades en skriftlig hävning av köpet med hänvisning till den muntliga hävningen. En vecka senare fick köparna reda på att huset sålts till en annan familj för ett 40 000 kr lägre pris, vilket de hade accepterat om de fått reda på det.

Till anmälan har fogats kopia på köpekontraktet, ett fax ställt till mäklarfirmen A, skrivelse från säljarnas ombud med skadeståndsanspråk mot köparna samt en skrivelse undertecknad av köparna. Den sistnämnda skrivelsen har följande text. *G den 2005.06.17. Skriftlig hävning av köp med hänvisning till den muntliga hävningen 2005.06.10 av fastighet XX. Efter överenskommelse vid samtal med Y på mäklarfirmen A den 2005.06.15. kommer nu den skriftliga hävningen. Se anledning bilaga, tidigare fax.*

Köparna har sedermera inkommit med en skrivelse där de återkallar anmälan mot mäklare X. Till skrivelsen har fogats en kopia av en av G:s tingsrätt stadfäst förlikning mellan säljarna och köparna.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. När han fick samtal från köparna angående besiktningen och den misstänkta skadan i badrummet kontaktade han säljarna och rekommenderade dem att kontakta sitt försäkringsbolag. Försäkringsbolaget anlät en besiktningsman – M – som inte hittade något fel eller något onormalt i badrummet. Köparna vidhöll att det fanns fuktskador i badrummet och att försäkringen inte skulle täcka skadan. Den 10 juni 2005 kontaktade han försäkringsbolaget och fick uppgift om att försäkringen täckte en eventuell skada även om arbetet var utfört som i detta fall. Efter samtalet meddelade han köparna denna uppgift. Köparna föreslog då att säljarna skulle sänka priset med 80 000 kr vilket säljarna avböjde. Säljarna kunde dock tänka sig att reducera priset med 20 000 kr vilket köparna avböjde.

Både han och Y har vid ett flertal tillfällen vid samtal med köparna påtalat att de måste häva avtalet skriftligen och ställa hävningen till mäklarfirmen A, vilket så småningom också skedde.

Mäklare X har till yttrandet fogat bland annat kopia av besiktningsprotokoll och minnesanteckning avseende kontakt med försäkringsbolaget.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

I 19 § samma lag anges att fastighetsmäklaren skall verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Enligt det aktuella villkoret i köpekontraktet ges köparna rätt att senast den 10 juni 2005 ”häva” avtalet om det vid besiktning framkommer fel eller brister utöver vad som angetts i frågelistan och de sammanlagda åtgärdskostnaderna för felen eller bristerna överstiger 40 000 kr. Fastighetsmäklarnämnden utgår från att villkoret inte har varit avsett att reglera den hävningsrätt som föreligger vid kontraktsbrott utan att köparna genom villkoret getts en möjlighet att under vissa förutsättningar begära återgång av köpet. Av formuleringen framgår inte vem som skall bedöma huruvida kostnaderna för att åtgärda åberopade fel eller brister överstiger 40 000 kr. Fastighetsmäklarnämnden vill härvid påpeka att ett besiktningssuppdrag normalt inte omfattar beräkning av reparationskostnader för upptäckta fel.

Av utredningen i ärendet framgår att tvist uppstått avseende frågan om köparna har begärt återgång av köpet inom föreskriven tid enligt villkoret. Mäklare X har uppgett att han påtalat för köparna att begäran om återgång skall vara skriftlig och ställd till mäklarfirmen. Detta formkrav finns dock inte dokumenterat i avtalsvillkoret. Det ankommer på mäklaren att verka för att eventuella återgångsvillkor innehåller anvisning om till vem köparna skall meddela att de vill utnyttja sin rätt till återgång och på vilket sätt. Detta får anses vara av synnerlig vikt om parterna överenskommit om sådana formkrav som i det aktuella fallet.

Av utredningen i ärendet framgår att i anledning av besiktningen har parterna inlett förhandlingar om en eventuell nedsättning av köpeskillingen och att mäklare X har medverkat till detta. Om sådana förhandlingar inleds – i synnerhet när tidpunkten för att senast begära återgång av köpet är nära förestående – bör mäklaren klargöra för parterna att en möjlighet till nedsättning av köpeskillingen inte ges enligt avtalsvillkoret och uppmärksamma parterna på vad följderna kan bli om en överenskommelse inte nås. Mäklaren bör därvid vara observant på om parterna kan behöva reglera förutsättningarna för fortsatta förhandlingar och verka för att överenskommelser dokumenteras.

Påföljd

Mäklare X har medverkat vid utformningen av en återgångsklausul som är oklar i flera avseenden. Det saknas uppgift om vem som skall bedöma åtgärdskostnaderna för eventuella fel eller brister som upptäcks vid besiktningen samt de formkrav som överenskommit mellan parterna avseende begäran om återgång. För detta skall han varnas.

2006-08-23:2

2006-08-23:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklaren X. Anmälarna har gjort gällande att mäklare X dröjt med att informera dem om att säljarna av en fastighet valt att sälja till en annan spekulant.

Anmälan

Anmälarna har anfört bland annat följande. Onsdagen den 22 mars 2006 meddelade Mäklare X att de vunnit budgivningen och att säljarna accepterat deras bud. De bad om en skriftlig bekräftelse för att kunna anlita besiktningsman och kontakta banken. Samma dag erhöll de en skriftlig bekräftelse från Mäklare X att huset sålts till dem. På torsdagen den 23 mars 2006 diskuterades kontraktsskrivningen och mäklare X föreslog att kontrakt skulle skrivas efter besiktningen den 28 mars 2006. På måndagen den 27 mars 2006 ringde mäklare X och meddelade att huset sålts till en annan spekulant och att kontrakt skrivits redan på fredagen den 24 mars 2006. Mäklare X hävdade senare att säljarna uttryckligen bett honom att inte kontakta dem förrän kontraktet var underskrivet. När de kontaktade säljaren uppgav denne att den påstådda uppmaningen inte stämde. I och med bekräftelsen att huset hade sålts till dem lade de två andra intressanta hus åt sidan, realiserade tillgångar, ställde barnen i dagis och bokade resa till Sverige för att planera inflyttning m.m. Att mäklare X medvetet undanhållit det faktum att de redan den 24 mars 2006, möjligen ännu tidigare, inte längre var köpare av fastigheten är ett graverande förfarande med allvarliga konsekvenser för dem såväl ekonomiskt, praktiskt som emotionellt.

Anmälarna har till anmälan fogat bland annat kopia av skriftväxling med mäklare X.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att yttra sig i ärendet och att komma med bland annat kopia av dokumentering av identitetskontroll.

Av den av mäklare X ingivna dokumenteringen av identitetskontroll framgår att kontrollen av både uppdragsgivarnas och köparnas identiteter har utförts samma dag som köpekontraktet undertecknats.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. Budgivningen avslutades den 22 mars 2006 med anmälarna som avgivare av det högsta budet. Anmälarna önskade få bekräftat att deras bud var antaget. I anledning därav meddelade han att ett köp av fast egendom kräver skriftlig form för att vara bindande och att man inte kan vara säker på ett köp förrän kontrakt är tecknat men han skickade ett e-postmeddelande där det

tydligt framgick att säljarna muntligen sålt fastigheten till anmälarna. Vidare begärde han in personuppgifter och fullmakt i anledning av den kommande kontraktsskrivningen. Vid tidpunkten förelåg således inget bindande avtal vilket anmälarna inte heller trodde eller hade fog att tro. Då säljarna ändrade sin tidigare åsikt och inte längre ville införa någon besiktningsklausul i köpekontraktet, önskade de att han skulle kontakta den spekulant som lagt det näst högsta budet. Kontrakt skrevs på fredagskvällen den 24 mars 2006. Påföljande arbetsdag, måndagen den 27 mars 2006, kontaktade han anmälarna och meddelade att huset sålts till någon annan. Han har med den skyndsamhet som kan krävas kontaktat anmälarna och informerat dem om det förändrade läget. Han kan inte yttra sig över uppgiften om att anmälarna kontaktat säljarna då han inte känner till vad som eventuellt har sagts eller huruvida det är sant att telefonkontakten förevarit.

Anledningen till att han har utförde identitetskontrollen avseende uppdragsgivaren först vid kontraktsskrivningen var att han använde sig av datasystemet Svensk FastighetsData. I datasystemet fanns en blankett för identitetskontroll samt information om att fastighetsmäklaren omfattas av lagen om åtgärder mot penningtvätt med skyldighet att kontrollera bland annat uppdragsgivarens identitet. Vidare angavs att mäklaren kunde avvakta med att skapa dokumentet till dess att det var dags för köpekontrakt för att få parterna ifyllda automatiskt. I själva dokumentet angavs under rubriken ID-kontroll; ”I enlighet med lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt samt fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (2005:1) har identitetskontroll utförts innan avtal om köp träffats mellan nedanstående parter”. Av informationen och texten i blanketten fick han uppfattningen att identitetskontrollen mycket väl kunde ske i samband med eller precis före undertecknandet av köpekontraktet. Han är nu uppmärksam på att identitetskontrollen avseende uppdragsgivare bör ske i samband med undertecknandet av uppdragsavtalet. Underlåtenheten att göra så i detta enskilda fall och det faktum att det av Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd framgår att kontrollen bör (och inte skall) ske i samband med uppdragsavtalets tecknande medför att han inte skall varnas i detta ärende. Under alla omständigheter måste denna förseelse betraktas såsom ringa och varning bör av den anledningen underlåtas.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

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

Identitetskontroll avseende uppdragsgivare

Fastighetsmäklarnämnden har ännu inte erhållit föreskriftsrätt i fråga om penningtvätt varför nämnden tills vidare utfärdat allmänna råd. I Fastighetsmäklarnämndens

2006-08-23:3

allmänna råd om åtgärder mot penningtvätt anges att mäklaren *bör* kontrollera uppdragsgivarens identitet precis före undertecknandet av uppdragsavtalet. I allmänna råd ges rekommendationer om tillämpningen av en författning som anger hur någon kan eller bör handla i ett visst hänseende. Allmänna råd är till skillnad från föreskrifter inte bindande för vare sig den utfärdande myndigheten eller enskilda och får således inte innehålla s.k. skall-krav. Av 4 § lagen om åtgärder mot penningtvätt framgår dock att en fastighetsmäklare *skall* kontrollera identiteten hos den som *vill inleda* en affärsförbindelse med mäklaren. Det följer således uttryckligen av lagen att en mäklare är skyldig att kontrollera uppdragsgivarens identitet före undertecknandet av uppdragsavtalet.

Enligt god fastighetsmäklarsed skall mäklaren följa även annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande i samband med förmedlingsuppdraget. Mäklaren kan inte frångå sitt ansvar för detta genom att hänvisa till att han fått missvisande information eller använts sig av en felaktigt utformad standardblankett. Mäklare X har i strid mot bestämmelser i lagen om åtgärder mot penningtvätt underlåtit att kontrollera uppdragsgivarens identitet när denne velat ingå en affärsförbindelse med honom. Förseelsen är i sig varningsgrundande. Fastighetsmäklarnämnden anser dock den i förevarande fall kan stanna vid att uttala kritik.

Förmedlingsuppdraget

Av utredningen i ärendet framgår att mäklare X enligt önskemål från anmälarna bekräftat att säljarna ”muntligen” sålt huset till dem. Enligt egen uppgift har han upplyst anmälarna om kravet på skriftlighet vid fastighetsköp. Mäklare Xs påstående härom kan inte vederläggas men skall under alla omständigheter ses i ljuset av hans e-postmeddelande av den 22 mars 2006 med texten *Säljarna av fastigheten xx har muntligen sålt huset till er för 4.2 miljoner*. Fastighetsmäklarnämnden kan inte nog understryka vikten av att mäklaren inte invaggar en spekulant i tron att bindande köp föreligger innan köpekontraktet undertecknats. Det e-postmeddelande mäklare X lämnat anmälarna var felaktigt.

Av utredningen framgår vidare att köpekontraktet undertecknats fredagen den 24 mars 2006 och att mäklare X underrättat anmälarna om detta först påföljande måndag den 27 mars 2006. Med beaktande av det felaktigt utformade e-postmeddelandet och det förhållandet att han inte snarast möjligt meddelat de ändrade förhållandena finner Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X brustit i sin omsorgsplikt. För detta skall han varnas.

2006-08-23:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens råd för deklaration

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Genom TV-programmet --- som sändes den 23 mars 2006 på TV har Fastighetsmäklarnämnden uppmärksammats på mäklare X rådgivning i samband med fastighetsaffärer, särskilt råd för deklaration. Mäklare X har förelagts att yttra sig över sitt i programmet dokumenterade handlande.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Han kontaktades av en person som undrade om han hade möjlighet att komma och titta på ett hus i anledning av en förestående försäljning. De bestämde tid och plats för ett möte som kom att vara ungefär en timme. Under hela mötet fick han frågor av de mest skiftande slag. Så här i efterhand kan man konstatera att de flesta av frågorna ställdes i ett enda syfte, nämligen att visa i TV-programmet att fastighetsmäklare är ohederliga.

I hans fall visades ett inslag i vilket han inte lämnade någon skatterådgivning till någon köpare eller säljare. Han upprättade inte heller någon kalkyl. Vad han däremot gjorde och som han naturligtvis ångrar djupt är att han uttalade sig på ett sätt som kan uppfattas som felaktigt. Detta kommer naturligtvis inte att ske igen. Det är inte så han normalt uttrycker sig. Bakgrunden till uttalandena var att hade haft ett mycket långt samtal med personen om just denna fråga. Fastighetsägaren hade ägt fastigheten under mycket lång tid. Vid sådana situationer är det vanligt förekommande att säljaren har vidtagit ombyggnads- eller nybyggnadsåtgärder som man i efterhand måste uppskatta kostnaden för om det inte längre finns kvitton. Det är inte på något sätt fel att yrka avdrag för kostnader man haft, även om de inte kan styrkas med kvitton. Det finns dock en risk för att avdragen inte accepteras.

Med den näsbränna som TV-programmet gav honom, och insikten om hur han kan ha uppfattats, så kan han garantera att han aldrig kommer att uttala sig på liknande sätt igen.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av TV-programmet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Mäklare X har i TV-programmet --- gett uttryck för att det skulle vara godtagbart att i sin deklaration avseende försäljning av fastighet yrka avdrag för större kostnader än vad man egentligen har haft.

Enligt god fastighetsmäklarsed skall mäklaren vid förfrågan upplysa om vad som följer enligt god fastighetsmäklarsed, fastighetsmäklarlagen eller annan lagstiftning som frågan berör. Vid frågor angående råd för deklaration ankommer det på mäklaren att tydligt ta avstånd från otillåtet undandragande av skatt samt att informera vederbörande om gällande bestämmelser alternativt hänvisa till en skatterådgivare. Genom

2006-08-23:4

att inte göra detta har mäklare X brutit mot god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

2006-08-23:4

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Genom TV-programmet --- som sändes den 23 mars 2006 på TV har Fastighetsmäklarnämnden uppmärksammats på mäklare Xs inställning till utgångspris vid annonsering av objekt. Mäklare X har förelagts att yttra sig över sitt i programmet dokumenterade handlande.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Hon blev uppringd av en person som utgav sig för att vara ägare till en trea som personen ville ha värderad inför en försäljning. Lägenheten var i gott skick och hade ett bra läge. Den låg dock i ett gårdshus på tredje våningen utan hiss. Hon uppgav till personen i fråga att det med rätt utgångspris kunde bli en bra budgivning. På fråga hur hon tänkte då uppgav hon att utgångspriset inte skulle vara allt för högt utan kanske någonstans runt 3 200 000 – 3 300 000 kr. Personen frågade då omedelbart om det kunde skjuta iväg till 4 000 000 kr. Som svar på detta uppgav hon att hon trodde att lägenheten skulle ha kunnat gå för 4 000 000 kr om det hade funnits hiss men att hon inte visste hur hårt det förhållandet att det inte fanns hiss skulle slå. Hon medgav således inte att hon trodde att lägenheten skulle få ett slutpris om 4 000 000 kr. De kom inte fram till något utgångspris och något uppdragsavtal ingicks inte heller.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av TV-programmet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Enligt god fastighetsmäklarsed ankommer det dessutom på mäklaren att klargöra för en person som väcker frågan om s.k. lockpriser att något sådant inte är acceptabelt. Det åligger därvid mäklaren att tydligt ta avstånd från att medverka till något sådant och informera om gällande bestämmelser.

I förevarande ärende är det inte klarlagt att mäklare X varit villig att medverka till s.k. lockpriser. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att ärendet kan avskrivas från vidare handläggning med ovanstående påpekanden.

2006-08-23:5

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från köparen av en fastighet som mäklare X haft i uppdrag att förmedla. Anmälaren har framfört kritik mot mäklare Xs agerande i samband med utförandet av förmedlingsuppdraget bl.a. avseende utformningen av återgångsvillkor i köpekontraktet, tidspress under överläggningar om köpet skulle frånträdas eller inte samt priset i marknadsföringen.

I köpekontrakt undertecknat av parterna den 9 oktober 2005 finns följande återgångsklausul. *Säljaren ger köparen rätt att på egen bekostnad, låta besiktiga fastigheten med certifierad besiktningsman senast den 2005-10-18. Om besiktningsmannen anmärker på fukt-/mögelskador, konstruktions-, material- eller utförandefel med av besiktningsmannen beräknad åtgärdskostnad som överstiger 40 000 kr, har köparen rätt att låta köpet återgå. Återgår köpet, har köparen rätt att omgående få tillbaka betald handpenning och ingen av parterna har rätt till skadestånd av andra parten. Vid sådan köparens rätt till återgång av köpet, får inte åberopas fel eller skador som kan anses motsvara vad köparen haft skäligen förvänta sig, bland annat med ledning av fastighetens ålder, skick och pris (enl. tidigare genomförd besiktning 2005-08-16). Köparen ska vid begäran om köpets återgång, om besiktning skett och förutsättningar enligt ovan föreligger, senast den 2005-10-19 skriftligen, med kopia av besiktningsprotokollet, informera säljaren och fastighetsmäklaren om de fel och/eller skador köparen önskar åberopa som grund för sin begäran om återgång, samt av besiktningsmannen beräknad skäligen kostnad att fackmässigt åtgärda dessa.*

Anmälan

Anmälan har bland annat uppgivit följande.

Mäklaren hade inte låtit besiktiga fastigheten. Han fick själv argumentera för att det infördes en återgångsklausul i kontraktet. Det borde vara en självklarhet för mäklaren att erbjuda detta. Mäklaren bokade tid för besiktning den 18 oktober. I kontraktet skrevs det in att begäran om återgång skulle skickas till mäklaren dagen efter samt att besiktningsprotokoll skulle bifogas. Detta var helt orimligt. Han fick protokollet först

2006-08-23:5

cirka en vecka efter besiktningen. Eftersom allvarliga brister hittades i grundmuren så anlätades en entreprenör för att värdera skadorna. Innan offerten lämnades kontaktade mäklaren entreprenören för att få förhandsinformation. Mäklaren uppskattade därefter själv kostnaden till 15 000 – 30 000 kr. Offerten som inkom senare uppgick till 93 500 kr. Han mottog ett sms den 29 oktober där mäklaren krävde ett besked från honom senast den 31 oktober kl. 16.00. Han fick inte tillräcklig tid att ta ställning till skadan. Han begärde prisavdrag motsvarande reparationskostnaden men fick i stället två alternativ av mäklaren att ta ställning till inom 2 ½ timme; att betala hela köpeskillingen eller ”att häva”. Han kunde inte överblicka skadan på denna korta tid och tvingades därför häva köpet.

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande.

För att undvika onödigt dröjsmål bokade han besiktning fem dagar före kontraktskrivningen. Dagen efter besiktningen, dvs. den 19 oktober 2005 meddelande köparen per fax att det vid besiktningen konstaterats fukt- och sättningsskador på källarmuren som måste åtgärdas. Besiktningens protokoll förväntades i slutet av veckan och köparen skulle så snart som möjligt söka en lämplig byggentreprenör för att få kostnadsförslag på det reparationsarbete som behövde utföras. Köparen ”fick naturligtvis den respit han behövde”. Han avtalade med köparen om att diskutera vad entreprenören kommit fram till två dagar senare men köparen hade då inte några besked. Detsamma gällde ytterligare två dagar senare. Köparen angav att han kanske skulle få offert efter den 30 oktober. Detta kändes inte tillfredsställande. Han tog därför kontakt med besiktningens man för att höra vad som framkommit vid besiktningen. Besiktningens man redogjorde då för sina iakttagelser rörande lokalt fuktgenomslag och inbuktning i källarmur. Med hänsyn till att byggnaden var 70 år var felen inte att anse som allvarliga utan hade upptagits mer som påpekanden. Enligt besiktningens man skulle det kosta mellan 15 000 och 30 000 kr att avhjälpa dem. Den 29 oktober skickade han sms och mail till köparen om att han senast den 31 oktober behövde besked om huruvida köparen avsåg att fullfölja köpet eller ej. Den 31 oktober mottog han via fax en offert från entreprenören avseende dränering av hela byggnaden. Den uppgick till 93 500 kr. Köparen hörde inte av sig och var inte samarbetsvillig. Först sex dagar senare återsände köparen ett undertecknat återgångsavtal.

De i köpekontraktet angivna tidsfristerna kan verka snålt tilltagna men har i praktiken tillämpats synnerligen liberalt. Det kan vara praktiskt och ekonomiskt att besiktningens man inte bara uttalar sig om eventuella skadors art och omfattning utan även om det är lönt att avhjälpa fel. Besiktningens man är väl kvalificerad för detta. I mer komplicerade situationer måste en entreprenör anlitas. Så skedde också i detta fall – utan hinder av köpekontraktets lydelse. Problemet var skilda meningar om vad som behövde åtgärdas.

Vid kontraktstillfället diskuterades det faktum att träbyggnader uppförda på 1930-talet inte i alla avseenden kan vara perfekta idag. En köpare måste acceptera vissa brister. Hänvisningen i kontraktet till en tidigare genomförd besiktning har emellertid fått en oklar formulering. Dessutom anges fel datum. En besiktning utfördes den 14 april 2005 i samband med tecknande av trygghetsavtal. En sådan besiktning kan inte utgöra underlag vid en försäljning men protokollet har ändå

intresse för bedömningen av byggnadens skick. Vid prissättningen har hänsyn tagits till att objektet utgör en tomträtt.

Mäklare X har inkommit med ett undertecknat avtal om återgång avseende den aktuella överlåtelsen. Avtalet är daterat den 1 november 2005.

En företrädare för säljaren har inkommit med en skrivelse i ärendet. Hon har bland annat anfört följande.

Köparen önskade kompensation för dräneringsarbete runt hela huset, 93 500 kr. Detta var ett arbete som köparen rimligen måste ha förstått att det snart måste utföras. Säljaren var beredd att stå för arbetskostnaden avseende de skadade partierna. De hade mycket god kontakt med mäklaren men tyckte att affären drog ut på tiden. Köparen erbjöds två alternativ; antingen betala köpeskillingen eller häva köpet. Köparen hävde köpet vilket säljaren accepterade. De önskade att mäklaren ”skulle sköta affären” och ville inte själva förhandla med köparen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Mäklaren och fastighetens skick

Fastighetsmäklarnämnden vill inledningsvis framhålla att det inte åligger mäklaren att utföra någon besiktning av fastigheten och att mäklaren inte har någon skyldighet att mera ingående undersöka fastighetens storlek eller faktiska skick. Däremot åligger det mäklaren att upplysa köparen om fel som han känner till, i varje fall om felet inte är uppenbart för var och en som beser fastigheten. Detsamma gäller beträffande fel som mäklaren kan konstatera redan vid en ytlig besiktning eller som han i övrigt har anledning att misstänka, t.ex. genom tidigare försäljningar av liknande hus i samma område eller genom den allmänna sakkunskap och erfarenhet han har som mäklare (se prop. 1983/84:16 s. 38).

Mäklaren skall informera köparen om den undersökningsplikt köparen har. Det är viktigt att mäklaren förklarar vad som ingår i undersökningsplikten och att den omfattar mer än en byggteknisk undersökning. Mäklaren skall också göra köparen uppmärksam på att uppgifter från säljaren om fastigheten kan innebära att köparen behöver undersöka vissa delar av fastigheten särskilt noggrant. Mäklaren skall försöka få köparen att fullgöra undersökningsplikten men har inte något ansvar för att köparen verkligen gör detta.

Tidpunkt för besiktning i samband med överlåtelse

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

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

2006-08-23:5

Bestämmelsen i 4 kap 19 § jordabalken har, enligt Fastighetsmäklarnämndens mening, som utgångspunkt att en köpare fullgör sin undersökningsplikt före köpet. Av 16 § fastighetsmäklarlagen framgår också att mäklaren skall verka för att köparen undersöker eller låter undersöka fastigheten före förvärvet. Det är således inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att rekommendera köparen att låta besiktiga fastigheten efter köpet annat än om det finns särskilda skäl för detta. Mäklaren bör istället verka för att spekulanter ges möjlighet att undersöka fastigheten och vid behov genomföra en besiktning före köpet.

Mäklare X har inte gjort gällande att han uppmanat köparen att besiktiga fastigheten innan köpekontraktet skrevs. Han har själv uppgivit att han bokat tid för besiktning redan fem dagar före kontraktskrivningen i syfte att undvika onödigt dröjsmål.

Det kan visserligen ifrågasättas om mäklare Xs agerande i detta avseende står i överensstämmelse med god fastighetsmäklarsed men det föranleder inte Fastighetsmäklarnämnden till någon ytterligare åtgärd.

För det fall att besiktning inte kan ske före köpet kan parterna avtala om att en besiktningssklausul skall tas in i köpekontraktet. I sådana fall ankommer det på mäklaren att medverka till en klausul som kan tillfredsställa båda parter, se till att den blir tydligt formulerad i köpekontraktet samt att noga klargöra klausulens innebörd för parterna för att undvika en framtida tvist om dess tolkning (jfr prop. 1983/84:16 s.41).

Orimlig tidsfrist

Av utredningen framgår att tiden för besiktningen avtalats till den 18 oktober 2005 och att denna tjänst beställts av mäklare X redan före kontraktskrivningen. Trots detta har det i köpekontraktet intagits ett villkor om att begäran om återgång skall ske senast dagen efter besiktningen ”skriftligen, med kopia av besiktningsskylten” till säljaren och fastighetsmäklaren. Mäklare X har medgivit att tidsfristerna i klausulen varit snålt tilltagna men anfört att de i praktiken tillämpats synnerligen liberalt.

Enligt Fastighetsmäklarnämnden har mäklare X utformat ett återgångsvillkor som inte hade förutsättningar att fungera i praktiken eftersom det normalt inte är möjligt att erhålla besiktningsskylt med utlåtande samma dag eller dagen efter besiktning. För detta kan han inte undgå varning. Det förhållandet att parterna i efterhand avtalat om andra villkor och att köpet kunnat återgå utan rättslig tvist saknar betydelse för denna bedömning.

Påpekanden avseende återgångsvillkoret i övrigt

Besiktningssmannens uppdrag

Ett besiktningssuppdrag omfattar normalt inte någon beräkning av åtgärdskostnaden. Fastighetsmäklarnämnden utgår från att den besiktningssman som mäklare X vidtalat accepterat att även uttala sig om kostnaderna att avhjälpa eventuella fel.

Dokumentation av parternas överenskommelser

Av utredningen framgår att köparen anlitat en entreprenör för att få en offert. Det kan konstateras att återgångssklausulen inte medger denna beräkning av åtgärdskostnaden. I en sådan situation bör mäklaren reagera och i vart fall diskutera förutsättningarna för åtgärden med parterna. Mäklaren bör verka för att överenskommelser mellan

parterna såsom nya frister och liknande väsentliga villkor dokumenteras skriftligt i tilläggsavtal.

Undantag

I besiktningssklausulen anges att köparen har rätt att begära återgång om besiktningsmannen anmärker på fukt/mögelskador, konstruktions-, material eller utförandefel med åtgärdskostnad som överstiger 40 000 kr. Förutom dessa begränsningar får köparna enligt klausulen inte åberopa fel som kan anses motsvara vad de haft skälig anledning att förvänta sig, bland annat med ledning av fastighetens ålder, skick och pris, med hänvisning till tidigare utförd besiktning. Enligt Fastighetsmäklarnämndens tolkning innebär klausulen att oavsett vad som framkommer vid besiktningen kan köparen inte åberopa sådana fel som inte utgör fel enligt 4 kap. 19 § jordabalken. Klausulen medför en risk för att en köpare överskattar möjligheterna att erhålla återgång. Nämnden vill därför påpeka att om en sådan formulering används åligger det mäklaren att noga förklara innebörden för parterna för att undvika att tvist uppstår om tolkningen av villkoret.

Mäklaren som ombud för part

Enligt 15 § fastighetsmäklarlagen får fastighetsmäklaren inte företräda köpare eller säljare som ombud. Mäklaren får dock åta sig begränsade åtgärder i den mån god fastighetsmäklarsed medger det.

Av uppgifterna i ärendet framgår att mäklare X vid ett flertal tillfällen diskuterat nya förutsättningar för återgång med köparen samt att han avtalat om nya tidsfrister och annat med köparen. Fastighetsmäklarnämnden vill framhålla att mäklaren inte får företräda någon av parterna. Det finns risk för att mäklaren uppfattas som ombud och att agerandet omfattas av förbudet i 15 §. Utredningen ger dock inte belägg för att mäklare X agerat utan anvisning från säljaren.

Felaktig uppgift i köpekontrakt

Mäklare X har medgivit att han lämnat en felaktig uppgift om tid för tidigare besiktning i köpekontraktet. Med hänsyn till omständigheterna kan denna brist anses som ringa. Fastighetsmäklarnämnden vill dock framhålla vikten av att mäklaren anpassar handlingarna som upprättas efter aktuella förhållanden så att de inte innehåller missvisande eller oklara uppgifter.

Övrigt

Vad som framkommit i övrigt föranleder inte någon åtgärd.

Påföljd

Mäklare X meddelas varning för att han medverkat till utformningen av en besiktningssklausul som inte hade förutsättningar att fungera i praktiken eftersom det normalt inte är möjligt att erhålla besiktningssklausul med utlåtande samma dag eller dagen efter besiktning.

2006-08-23:6

2006-08-23:6

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från köparna av en fastighet som mäklare X haft i uppdrag att förmedla. Anmälarna har kritiserat mäklare X för dennes agerande i samband med förmedlingsuppdraget bl.a. beträffande återgångsklausulens utformning och hanteringen av handpenningen.

Anmälan

Anmälarna har bland annat uppgivit följande.

Köpeavtal tecknades den 22 oktober 2004 och handpenningen deponerades hos mäklaren samma dag i enlighet med ett särskilt upprättat depositionsavtal. I kontraktet upptogs en klausul av vilken framgår att köparna skulle låta besiktiga fastigheten av en av parterna godkänd besiktningsman. Före köpet hade köparna tagit del av en objektsbeskrivning. Vid besiktningen framkom allvarliga fel och brister i fastighetens byggnader. Köparna bestämde sig därför för att häva köpet, vilket meddelades mäklaren skriftligen den 4 oktober 2004. Säljarna har bekräftat hävningen genom att på nytt utannonsera fastigheten till försäljning.

Av depositionsavtalet framgår att depositionen av köparnas medel gjordes enbart i anledning av att köpets fullbordan och bestånd var beroende av villkor. Vidare framgår att redovisning av deponerade medel jämte ränta skulle ske så snart det klarlagts om villkoret medförde att köpet skulle fullföljas eller återgå. Tvist har uppstått mellan parterna huruvida säljarna är berättigade till skadestånd eller ej. Handpenningen har emellertid inte deponerats till säkerhet härför. Mäklaren har inte, trots anmaning, utbetalat handpenningen till köparna. Mäklaren har agerat som ombud för säljarna genom meddelanden till köparna och deras ombud. De anser också att mäklaren har en nära relation med säljaren genom samarbete i affärer rörande travhästar.

I det aktuella köpekontraktet § 16 finns följande återgångsklausul.

Köparna skall låta besiktiga fastigheten av parterna godkänd besiktningsman. Köpet sker därav under förutsättning att besiktningsman ej finner allvarliga fel eller brister i byggnaden som avviker från normal standard och vad som kan förväntas med hänsyn tagen till fastighetens ålder och normalt slitage. Vid fel eller brister som avviker från vad som ovan sagts, gällande normal standard, fastighetens ålder och slitage, och överstiger en reparationskostnad om totalt 20 000 kr, äger Säljarna i första hand rätt att avhjälpa felet innan tillträdesdagen, i andra hand äger Köparna rätt att åberopa återgång av köpet. Köparens hävningsrätt vad gäller reklamation vid fel föreligger endast i det fall som säljaren avböjer att åtgärda fel som avviker från normal standard och vad som kan förväntas med hänsyn tagen till fastighetens ålder och

normalt slitage. Begäran om hävning skall göras i omedelbar anslutning till att säljaren avböjer att åtgärda felaktigheter (senast tre dagar efter säljarens besked). Besiktningssprotokoll och reklamation skall vara framförd till mäklarfirmen A senast fem dagar efter besiktning. Besiktningen skall vara utförd senast 14 dagar efter kontraktets undertecknande. I det fall som köparen/na underlåter att besiktiga fastigheten inom angiven tidsfrist skall denna klausul anses som verkställd efter att tidsfristen för besiktning utgått.

De påpekande som besiktningsmannen påtalar i sin s.k. riskanalys kan ej utgöra grund för fel utan skall ses som information om de förhållanden som kan utgöra risk utan för den skall vara konkret fel.

Brister som noterats på säljarens frågelista och i objektsbeskrivningen undantags från fel som köparen kan åberopa enligt ovan då dessa brister medtagits vid prissättningen av huset.

Mäklaren

Mäklare X bestrider att han skulle ha agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed. Av depositionsavtalet framgår att handpenningen deponerades på grund av att köpets giltighet och bestånd gjordes beroende av en s.k. besiktningssklausul. Det föreligger tvist mellan köpare och säljare. Köparna menar att de har rätt till återgång och därmed också rätt till återbetalning av handpenningen, medan säljarna anser att köparnas begäran om återgång saknar stöd i avtalet och att de därmed gjort sig skyldiga till en obefogad hävning. På grund av den – enligt säljarnas uppfattning – obefogade hävningen har säljarna i sin tur hävt köpet och sålt om fastigheten med förlust. Säljarna anser sig därmed ha ett anspråk på skadestånd gentemot köparna, för vilket den deponerade handpenningen utgör säkerhet. Av detta skäl har säljarna också motsatt sig att handpenningen återbetalas till köparna. Enligt depositionsavtalet skall handpenningen utbetalas ”så snart det klarlagts om villkoret medför att köpet skall fullföljas eller återgå”. Skulle tvist därom uppstå får redovisning inte ske förrän dom eller förlikning föreligger. Formuleringen i depositionsavtalet är avsedd att råda bot på det problem som aktualiserades i NJA 2001 s. 292 där mäklare, i avsaknad av en sådan bestämmelse, på egen risk tvingades att ta ställning till vem som var rätt borgenär. Han har rätt och skyldighet att hålla handpenningen fortsatt deponerad.

Den aktuella besiktningssklausulen innehåller visserligen uttrycket ”allvarliga fel” men samtidigt har dessa preciserats att gälla fel som avviker från normal standard i jordabalkens mening och vars sammanlagda åtgärdskostnad överstiger 20 000 kr. I det aktuella fallet är det ostridigt att köparna i och för sig hade rätt till återgång. Säljarna utnyttjade dock sin rätt att mota köparens begäran om återgång genom att låta åtgärda felen. Det kan nämnas att inför omförsäljningen hade samtliga påtalade fel åtgärdats.

Vid ett sammanträde mellan parterna lästes köpekontraktet igenom paragraf för paragraf varvid punkterna 13 till 16 genomgicks mycket noggrant eftersom de hade stor betydelse för köparna. Han redogjorde för kopplingen mellan besiktningssklausulen och skadeståndssklausulen. Vid detta tillfälle förklarade säljarna att om det skulle finnas några fel i fastigheten så åtog de sig att åtgärda dessa före tillträdesdagen.

2006-08-23:6

Efter besiktningen redogjorde besiktningsmannen muntligt för vad han kommit fram till. Säljarna förklarade återigen att de var villiga att låta åtgärda de fel och brister som hade påpekats i protokollet. Köparna kontaktade honom och framförde önskemål om ett möte för att diskutera de påpekanden som besiktningsmannen gjort. Vid mötet den 4 november 2004 överlämnade köparen en skriftlig begäran om återgång och bad honom att skriftligen bekräfta att han hade mottagit handlingen. Han kontaktade säljarna som förklarade sig villiga att åtgärda samtliga de fel och brister som besiktningsmannen hade påpekat. De ville också att köparna skulle få en respit att tänka över sitt beslut. Detta framförde han till köparna. Han har verkat för att parterna träffade överenskommelse i de frågor som behövde lösas i samband med överlåtelsen. Han har inte verkat som ombud och har inte några gemensamma ekonomiska intressen med säljaren.

Mäklare X har inkommit med dom meddelad av Hovrätten för --- den 16 maj 2006 i mål nr T ---. Saken avser fordran på grund av deposition. Mäklare X är motpart i målet. Hovrätten har fastställt tingsrättens domslut vilket innebär att köparnas yrkande om utbetalning av deponerad handpenning inte bifallits. Domen har vunnit laga kraft.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Tidpunkt för besiktning i samband med överlåtelse

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

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

Bestämmelsen i 4 kap 19 § jordabalken har, enligt Fastighetsmäklarnämndens mening, som utgångspunkt att en köpare fullgör sin undersökningsplikt före köpet. Av 16 § fastighetsmäklarlagen framgår att mäklaren skall verka för att köparen undersöker eller låter undersöka fastigheten före förvärvet. Det är således inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att rekommendera köparen att låta besiktiga fastigheten efter köpet annat än om det finns särskilda skäl för detta. Mäklaren bör istället verka för att spekulanter ges möjlighet att undersöka fastigheten och vid behov genomföra en besiktning före köpet.

Av den aktuella utredningen framgår inte hur mäklare X agerat i detta avseende. Fastighetsmäklarnämnden lämnar frågan utan ytterligare åtgärd.

För det fall att besiktning inte kan ske före köpet kan parterna avtala om att en besiktningsklausul skall tas in i köpekontraktet. I sådana fall ankommer det på mäklaren att medverka till en klausul som kan tillfredsställa båda parter, se till att den blir tydligt formulerad i köpekontraktet samt att noga klargöra klausulens innebörd för parterna för att undvika en framtida tvist om dess tolkning.

Återgångsvillkorets utformning

Allmänna krav

Mäklare X har gjort gällande att han gjort en noggrann genomläsning av kontraktet tillsammans med parterna och att säljarna särskilt framhållit att de avsåg att avhjälpa eventuella fel. Tvist har i efterhand uppkommit mellan parterna om den handpenning som deponerats hos mäklaren.

Genom återgångsvillkoret ges i första hand säljarna en rätt att före tillträdesdagen avhjälpa eventuella fel. Om säljarna avböjer att avhjälpa fel har köparna rätt att "åberopa återgång". Klausulen innehåller även uttrycken "hävning" och "begäran om hävning". Fastighetsmäklarnämnden utgår från att villkoret i dessa delar inte har varit avsett att reglera den hävningsrätt som föreligger vid kontraktsbrott utan att köparna genom villkoret erhåller en möjlighet att under vissa förutsättningar begära återgång av köpet. Mäklare X kan inte undgå kritik för dessa oklarheter i klausulen.

Fastighetsmäklarnämnden anser att det aktuella återgångsvillkoret är oklart även i andra avseenden.

Bedömning av reparationskostnaden

I besiktningsskylten anges att återgång och eventuellt avhjälpande av fel, endast kan åberopas under vissa förutsättningar, bland annat att reparationskostnaden överstiger totalt 20 000 kr. Det saknas uppgift om vem som skall bedöma reparationskostnaden. För detta skall mäklare X meddelas varning. Fastighetsmäklarnämnden vill härvid påpeka att ett besiktningssupdrag normalt inte omfattar beräkning av reparationskostnader för upptäckta fel.

Tidsfrist för säljarens åtagande

Enligt villkoret skall besiktningen vara utförd senast 14 dagar efter kontraktets under-tecknande. Besiktningsskylt och "reklamation" skall vara framförd till mäklar-företaget senast fem dagar efter besiktning. Begäran om "hävning" skall göras i ome-delbar anslutning till att säljaren avböjer att åtgärda felaktigheter (senast tre dagar efter säljarens besked). Av villkoret framgår dock inte inom vilken tid säljaren skall meddela om han avser att avhjälpa felet. Bristen medför en risk för att frågan om köpets återgång hålls öppen under en lång tid och att köparen inte vet när rätten till återgång upphör enligt avtalet. Bristen utgör grund för varning (jämför Kammarrät-tens dom den 9 februari 2005 mål nr 3836-04).

Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening finns det anledning att även i övrigt ifrågasätta återgångsskyltens konstruktion. Vissa frister beräknas med utgångs-punkt från parts agerande eller liknanden vilket medför svårigheter att överblicka processen. Av kravet på tydlighet bör följande att sista dag för köparens besiktning respektive begäran om återgång kan utläsas direkt i villkoret om det inte föreligger särskilda skäl för annan överenskommelse.

Anvisningar för köparen

Enligt klausulen skall besiktningsskylt och "reklamation" framföras till mäklar-företaget. Det framgår dock inte hur och till vem köparen skall skicka sin begäran om återgång. Mäklaren har att verka för att eventuella återgångsvillkor innehåller sådana anvisningar. Mäklaren bör således verka för att det i köpekontraktet tas in en

2006-08-23:7

överenskommelse om att begäran om återgång skall framföras till andra parten antingen direkt eller genom mäklaren. Mäklaren bör vidare verka för att överenskommelsen även innehåller ett krav på att en begäran om återgång skall vara skriftlig för att det inte skall finnas utrymme för missförstånd eller oklarheter. Mäklare X skall meddelas varning för att han medverkat till en återgångsklausul som saknar anvisningar angående köparnas begäran om återgång.

Förutsättningar för återgång

Köpet villkoras av att besiktningsmannen inte finner ”allvarliga fel och brister i byggnaden som avviker från normal standard och vad som kan förväntas med hänsyn tagen till fastighetens ålder och normalt slitage”. Enligt nämndens tolkning innebär klausulen att, oavsett vad som framkommer vid besiktningen, köparen inte kan åberopa sådana fel som inte utgör fel enligt 4 kap. 19 § jordabalken. Klausulen medför en risk för att en köpare överskattar möjligheterna att erhålla återgång. Fastighetsmäklarnämnden vill därför påpeka att om en sådan formulering används åligger det mäklaren att noga förklara innebörden för parterna för att undvika att tvist uppstår om tolkningen av villkoret.

Fastighetsmäklarnämnden noterar också det generella undantag från köparens rätt att begära återgång som görs för påpekanden i besiktningsmannens s.k. riskanalys. Enligt nämndens mening kan riskanalysen innehålla information som är av väsentlig betydelse för köparen. Det torde vara svårt att förutse vilka konsekvenser undantaget kan få i ett enskilt fastighetsköp. Formuleringen bör därför normalt inte användas i avtal mellan konsumenter.

Övrigt

Vad som framkommit i övrigt föranleder inte någon åtgärd.

Påföljd

Mäklare X har medverkat vid utformningen av en besiktningsklausul som är oklar i flera avseenden. Klausulen saknar uppgift om vem som skall bedöma åtgärdskostnaderna för eventuella fel som upptäcks vid besiktningen. Vidare saknas anvisningar för hur och till vem köparens begäran om återgång skall riktas samt tidsfrist för säljarens rätt att erbjuda avhjälpande av fel. För dessa brister skall mäklare X meddelas varning.

2006-08-23:7

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden inhämtade, i den löpande kontrollen av mäklare, den 1 juni 2005 från Kronofogdemyndigheten i S län uppgifter om mäklare Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav då att mäklare X, per den 31 maj 2005,

hade restförda skulder i enskilda mål på 2 550 807 kronor. Vid förnyad kontroll den 26 maj 2006 uppgav myndigheten att mäklare X, per den 24 maj 2006, hade restförda skulder i enskilda mål på 2 669 282 kronor.

Mäklare X har förelagts att yttra sig över de restförda skulderna varvid han sammanfattningsvis uppgett följande:

Uppgifterna från Kronofogdemyndigheten är korrekta men observeras skall att beloppet även innefattar upplupen dröjsmålsränta sedan 1993. De ursprungliga kapitalbeloppen var väsentligt lägre.

Skulderna härrör från affärer under slutet av 1980-talet. På ansökan i maj 1994 av Svenska Handelsbanken försattes mäklare X i personlig konkurs vilken avslutades i oktober/november samma år. Samtliga skulder härrör från ovannämnda affärer samt normala konsumentkrediter som mäklare X hade vid konkursutbrottet. Någon ökning av skulderna har inte skett och några nya skulder har inte tillkommit. Skulderna kan betraktas som bevakningsskulder eftersom mäklare Xs inkomstförhållanden inte har medgivit några större avbetalningar. Den skuldsättning det är fråga om har uppkommit för ca sju år sedan och har inte inverkat på mäklare Xs möjligheter att fullgöra uppdrag som fastighetsmäklare. De aktuella skulderna förelåg även vid tidpunkten då mäklare X återinträdde som registrerad fastighetsmäklare efter det att hans personliga konkurs avslutades under 1994. Någon uppgörelse med borgenärerna har ej heller träffats.

Enligt ett utdrag ur utsökningsregistret per den 20 februari 2001 hade mäklare X restförda skulder i allmänna mål på 186 310 kronor varav 175 471 kronor härrörde från en skönmässig taxering avseende taxeringsåret 1999 och resterande belopp för obetalda TV-avgifter. Fastighetsmäklarnämnden inledde därför ett tillsynsärende. Vid en förnyad kontroll den 7 maj 2001 uppgav Kronofogdemyndigheten i S att mäklare X hade restförda skulder i allmänna mål på 10 579. Fastighetsmäklarnämnden beslöt den 16 maj 2001, med hänsyn till den minskning som hade skett beträffande mäklare Xs skuldsättning, att avskryva ärendet från vidare handläggning.

Mäklare X har i sitt yttrande den 29 juni 2005 gjort gällande att inga nya skulder har tillkommit sedan konkursen 1994. Detta har bekräftats av Kronofogdemyndigheten som per telefon uppgett att samtliga i registret förekommande skulder härrör från fordringar från 1993.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 8 § första stycket fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte uppfyller det krav på redbarhet som uppställs i 6 § eller som handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen.

Enligt 6 § första stycket 5 krävs, för att en fastighetsmäklare skall bli registrerad, att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s.66-67) skall prövningen av den personliga lämpligheten ta sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet motsvarar de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden

2006-08-23:8

ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis ett krav på redbarhet även i ekonomiska angelägenheter.

Underlåten betalning av skulder eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden kan visserligen ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare men vad gäller en redan registrerad fastighetsmäklare bör möjligheten att återkalla en registrering användas med något större försiktighet än vad som är motiverat när det är fråga om att vägra registrering.

Den skuldsättning som det är fråga om i förevarande fall är i och för sig av allvarlig art när den uppgår till betydande belopp. Skulderna är emellertid att hänföra till förhållanden som ligger långt bak i tiden och dessutom har de förelegat sedan mäklare X registrerades som fastighetsmäklare i oktober 1994, även om de inte funnits i kronofogdemyndighetens register mer än under senaste åren. Med beaktande härav och att den granskning som Fastighetsmäklarnämnden har företagit inte givit anledning till någon övrig anmärkning finner nämnden att åtgärder för närvarande ändå kan underlåtas. Ärendet skall därför avskrivas.

2006-08-23:8

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden återkallar mäklare Xs registrering. Beslutet gäller omedelbart.

Bakgrund

Mäklare X har åren 2001, 2004 och 2005 underlåtit att betala sin årsavgift till Fastighetsmäklarnämnden i rätt tid. Nämnden beslöt med anledning av detta att granska hans verksamhet som fastighetsmäklare och förelade honom den 12 december 2005 att senast den 2 januari ge in en förteckning över de förmedlingsuppdrag han tagit emot under 2005.

Av inhämtade uppgifter framgår att mäklare X står under åtal för olaga hot under vårvintern 2005 och att han den 21 februari 2006 har dömts för grov olovlig körning i oktober 2005. Enligt domskälen är mäklare X tidigare straffad för olovlig körning vid sex tillfällen, senast i december 2003, varför gärningen bedömdes som ett grovt brott. Domen har inte överklagats. Åtalet för olaga hot har ännu inte prövats.

Något svar på föreläggandet inkom inte till Fastighetsmäklarnämnden varför mäklare X den 26 maj på nytt förelades att inkomma med de begärda uppgifterna. Han erinrades samtidigt om att den mäklare som inte svarar på föreläggande från nämnden riskerar avregistrering. Samtidigt förelades han att yttra sig över domen för olovlig körning och åtalet om olaga hot. Föreläggandet skickades i rekommenderad försändelse. Den löstes inte ut. Mäklare X har i samband därmed varit i telefonkontakt med nämnden och upplysts om att ett nytt föreläggande skulle skickas. Vilket också har

skett den 3 juli till såväl hans folkbokföringsadress som till mäklarföretagets adress. I samband med telefonkontakten erinrades han om att årsavgiften för innevarande år måste betalas. Enligt den faktura som nämnden har skickat honom skulle årsavgiften betalas senast den 30 april och enligt en därefter utskickad påminnelse senast den 30 juni. Mäklare X har först den 7 juli betalat in årsavgiften.

Fastighetsmäklarnämnden har den 16 augusti skickat meddelande till mäklare X om att hans ärenden finns på dagordningen för nämndens sammanträde den 23 augusti. Han har därefter den 21 augusti per telefon begärt anstånd och då fått besked om att det inte kan beviljas. Han har denna dag per e-post ånyo begärt anstånd samt bifogat en skrivelse med svar på föreläggandena. Han har där förklarat att han inte kan skicka in den begärda förteckningen över föremedlingsuppdrag eftersom han inte har med sig den till L där han tillbringat större delen av sommaren. Han har uppgett att han är dålig på att hämta ut brev samt svara på post, eftersom han under olika tidsperioder befinner sig på olika adresser, vilket i många fall leder till att brev ligger oöppnade en längre tid. Han har även yttrat sig över uppgifterna om domen på olovlig körning och åtalet för olaga hot.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Enligt 7 § andra stycket är en mäklare skyldig att dels låta tillsynsmyndigheten granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten, dels lämna de uppgifter som behövs för tillsynen. Den som inte följer en anmaning att lämna uppgifter eller som vägrar 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.---

2006-08-23:9

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

Mäklare X har upprepade gånger gjort sig skyldig till brottslig gärning (olovlig körning). Han har vid upprepade tillfällen underlåtit att betala årsavgiften i tid. Han har ignorerat Fastighetsmäklarnämndens föreläggande, inte löst ut rekommenderade försändelser från nämnden och har därigenom undandragit sig en granskning av hans verksamhet som fastighetsmäklare, vilket klart strider mot god fastighetsmäklarsed. Han har uppgett att han är dålig på att hämta ut brev, svara på post och att brev ligger öppnade en längre tid, vilket enligt nämnden är negativt för hans kunder. Dessa omständigheter gör att mäklare X inte kan bedömas vara lämplig som fastighetsmäklare. Vad han anför i den skrivelse som denna dag inkommit till nämnden ger inte anledning till någon annan bedömning. Hans registrering skall därför återkallas.

2006-08-23:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens utförande av förmedlingsuppdrag beträffande samägd fastighet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Anmälan

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en av tre delägare av en fastighet kritiserat mäklare X för att han förmedlat en del av fastigheten utan hennes vetskap och utan att de framgått av uppdragsavtalet att en sådan försäljning var möjlig. Anmälaren företräder sin far som ägde 6/16 av fastigheten. Anmälaren har anförts att fadern inte upplystes om försäljningen förrän den var klar och att han då kände sig tvingad att sälja sin del till samma person som övriga delar av fastigheten sålts till.

Av de handlingar som bifogats anmälan framgår följande.

Mäklare X fick den 19 april 2003 i uppdrag av samtliga delägare av fastigheten att förmedla försäljningen av fastigheten. Uppdragsavtalet innehåller ingen uppgift om att uppdragsgivarnas andelar kan säljas var för sig. Förmedlingsuppdraget gällde med ensamrätt under tre månader. Därefter gällde uppdraget tills vidare utan ensamrätt med 10 dagars uppsägningstid.

I brev till anmälarens far daterat den 5 augusti 2003 har mäklare X meddelat att de två övriga delägarna sålt sina delar av fastigheten och bett honom ta ställning till om han är intresserad av att sälja sin andel av fastigheten samt höra av sig om han ville att mäklare X skall medverka till försäljningen. Enligt ett köpebrev daterat den 2 september 2003 har 10/16 av fastigheten försålts. Säljare är de två övriga delägarna.

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis anförts följande.

Han kontaktades under våren 2003 av en av delägarna, CF. Övriga delägare var dennes mor och morbror. CF uppgav att han under någon tid fört diskussioner med morbrodern om att få slut på samägandet som hade sina problem och att han erbjudit denne att köpa ut honom och modern. CF ordnade med ett möte på fastigheten. Morbrodern som var närvarande kunde inte lämna CF fullmakt att teckna uppdragsavtal utan gav sin dotter en fullmakt.

Annonseringen av fastigheten gav ett svagt intresse. De bud som gavs avvisades av morbrodern genom dottern medan CF var villig att sälja. Dottern meddelade honom ett minimipris som fastigheten fick bjudas ut för. Han hade ytterligare några spekulanter under sommaren och redovisade detta till morbrodern och CF men fick inga reaktioner och uppdraget avstannade.

Under slutet av juli kontaktades han av CF som nu definitivt bestämt att samäganderätten skall upphöra. CF hade meddelat morbrodern detta, vilket lett till meningsskiljaktigheter inom ägarfamiljen. I valet mellan att begära försäljning enligt samäganderättslagen eller att sälja till någon utomstående föredrog CF det senare. En av intressenterna visade intresse för att köpa de andelar som tillhörde CF och modern.

Alternativet var nu att han endera förmedlade dessa andelar eller att CF anlätade en annan mäklare. Ensamrättstiden för förmedlingsuppdraget hade gått ut. Vid kontakt med jurist på den branschorganisation han tillhör fick han besked att det inte fanns något som hindrade att han förmedlade CFs och moderns andelar och att tidigare uppdragsavtal inte behövde sägas upp. Nytt uppdragsavtal skrevs med CF och modern den 5 augusti 2003 och köpekontrakt skrevs samma dag. Samma dag frågade han också per brev morbrodern om han skulle förmedla dennes andel av fastigheten. Långt senare, den 22 oktober 2003 fick han en uppsägning och bekräftade den 30 oktober att uppdraget var avslutat. Han fick senare veta att morbrodern sålt sin andel till den som köpt de övriga andelarna. Hans uppfattning är att morbrodern och dennes dotter var missnöjda med att CF aktivt drev frågan om försäljning och förhöll sig passiva.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Av den omsorgsplikt mäklaren har följer att den mäklare som har fått ett förmedlingsuppdrag av flera uppdragsgivare måste agera för samtliga uppdragsgivares räkning och tillvarata samtliga uppdragsgivares intressen lika mycket och utan att sätta någons intresse före de övrigas. Mäklaren får inte heller företa några åtgärder beträffande förmedlingen som inte direkt eller indirekt godkänts av samtliga uppdragsgivare.

Det framgår inte annat av uppdragsavtalet och av mäklare Xs egna uppgifter än att han fått uppdraget att förmedla fastigheten gemensamt av delägarna och att uppdraget innebar att den skulle säljas som en enhet. Detta uppdrag var alltså gällande vid tidpunkten för den försäljning som mäklare X på uppdrag av två av delägarna förmedlade av delar av fastigheten. Han hade således vid denna tid alltså en

2006-08-23:10

skyldighet att agera för dem gemensamt och hade inte rätt att utan godkännande från den tredje delägaren fullfölja uppdraget för endast två av sina uppdragsgivares räkning. Det framgår av de uppgifter mäklare X lämnat att han varit medveten om att det förelåg motsättningar mellan delägarna om fastigheten och dess försäljning. Han har därför bort inse att det inte fanns något godkännande från samtliga uppdragsgivare.

En mäklare kan inte heller så länge han har ett förmedlingsuppdrag ingå ett nytt uppdragsavtal med någon av uppdragsgivarna om det nya uppdraget innebär ett åtagande som på ett eller annat sätt står i konflikt med mäklarens åtagande gentemot de ursprungliga uppdragsgivarna.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X förmedlat delar av fastigheten på uppdrag av två av delägarna utan den tredje delägarens godkännande och innan det ursprungliga uppdragsavtalet sagts upp. Nämnden anser att han därigenom har åsidosatt god fastighetsmäklarsed på ett så allvarligt sätt att det motiverar en varning. Uppgiften att han av juridisk expertis fått ett besked om att avtalet inte behövdes sägas upp påverkar inte denna bedömning eftersom nämnden anser att det här inte är fråga om någon komplicerad juridisk fråga utan enbart om den omsorgsplikt som varje mäklare bör vara väl förtrogen med.

2006-08-23:10

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan har köparen av en fastighet som mäklare X förmedlat kritiserat henne för att bl.a. ha lämnat en felaktig uppgift om boarean.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak anfört följande.

På sidan ett i objektsbeskrivningen som är en del av köpekontraktet anges att huset har en boarea på ca 120 kvm samt en inredd källare på ca 120 kvm. På sidan två i samma objektsbeskrivning uppges boarean vara 103 kvm och biarean 81 kvm och efter dessa uppgifter står det inom parentes att det är taxeringsinformation. Då säljarna hade gjort en tillbyggnad på huset och mäklaren sagt att boarean var 120 kvm vid varje tillfälle hon nämnt boarean utgick hon från att uppgiften på sidan två i objektsbeskrivningen var taxeringsinformation som inte uppdaterats efter tillbyggnaden och att den därför var inaktuell. Vid tillträdet av huset påbörjade hon och hennes sambo renovering och de mätte då hela huset. De fann då att boarean endast var 104,1 kvm och biarean endast 71 kvm. Hon kontaktade därför mäklaren, som uppgav att säljarna uppskattat att den nuvarande boarean skulle ligga på ca 120 kvm efter det att garaget gjorts till rum och verandan till kapprum. Vid en senare kontakt med mäklaren medgav denna att uppgiften om biarean på sidan ett i objektsbeskrivningen blivit fel.

Enligt mäklaren borde hon ha insett att biarean inte kunde vara 120 kvm då det inte är hel källare under huset.

Mäklare X har även mer eller mindre avrått från en överlåtelsebesiktning. I stället för att betala så mycket som en sådan skulle kosta tyckte hon att det var bättre att köparen själv går igenom huset noga eller anlitar en fackman som t.ex. en snickare för att gå igenom huset.

Till anmälan har fogats köpekontraktet har jämte objektsbeskrivningen och utdrag ur Lantmäteriverkets fastighetsinformation, vilka utgör bilagor till kontraktet. I objektsbeskrivningen finns följande text i den inledande beskrivningen av fastigheten *Boa ca 120 m². Inredd källare ca 120 m²*. På sidan två finns följande text under rubriken *Interiör Bo+biarea 103+82 m² (taxeringsinformation)*.

I Lantmäteriverkets fastighetsinformation anges boarean vara 103 m² och biarean 82 m². Där finns även följande uppgift *Om/tillbyggnad, År: 2001 Om/tillbyggnadsarea som påverkar boarean: 10 m²*.

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande.

Uppgifterna om bo- och biarea

Hon besökte fastigheten för att vid det s.k. intaget gå igenom den med uppdragsgivarna. Då fick hon bl.a. uppgift om att de ägt huset sedan 1996 och att man dels ett antal år tidigare byggt igen garaget i källaren och inrett utrymmet till "biorum", dels år 2003 på våningsplanet byggt in den tidigare verandan och gjort om den till entré.

Inför besöket på fastigheten hade hon tagit ut ett utdrag från fastighetsregistret av vilket bl.a. framgick att den taxerade ytan i huset uppgick till 103 kvm boarea och 82 kvm biarea. Eftersom förändringar skett i huset frågade hon en av säljarna om han kände till husets boarea. Denne svarade att han var övertygad om att det stått 103 kvm i de papper han fått vid deras köp, men att han nu, efter de utbyggnader de gjort uppskattade boarean till ca 120 kvm. Säljaren uppgav att den ombyggnad som skett 2003 inte hade anmälts till skattemyndigheten. Då den ombyggnation som beaktats och noterats i taxeringsinformationen avser en ombyggnad 2001 hade hon ingen anledning att ifrågasätta uppgiften om en boarea på ca 120 kvm.

När hon sammanställde objektsbeskrivningen förde hon in säljarens uppgivna boarea, ca 120 kvm, i en beskrivande inledning på första sidan. Till följd av en uppenbar fel-skrivning kom hon även här att ange den inredda källarvåningens area till 120 kvm trots att det är källare under endast en del av huset. Längre bak i objektsbeskrivningen förde hon även in den uppgift om taxerad area som återfanns i fastighetsutdraget, 103 + 82 kvm, och markerade uppgiftens ursprung med texten "taxeringsinformation" inom parentes.

När anmälaren och hennes sambo besökte fastigheten beskrev hon den inledningsvis i allmänna ordalag och sa bland annat att huset var ca 120 kvm stort. Hon nämnde också kort att husets storlek var en av dess fördelar, då många andra hus i området har en boarea runt 100 kvm. Inne i huset gick hon närmare igenom husets planlösning och beskrev bl.a. den nya entrén. Hon överlämnade då också objektsbeskrivningen till anmälaren.

2006-08-23:10

Vid kontraktsskrivningen gick hon först igenom utdraget från fastighetsregistret och därefter köpekontraktet med dess övriga bilagor i form av objektsbeskrivning och frågelista, innan kontraktet slutligen påtecknades av parterna.

Hon har därefter fått mail från anmälaren med uppgift om att man vid mätning av huset funnit att boarean uppgick till 104,1 kvm och biarean till 71 kvm. Vid fortsatt kontakt redogjorde hon för bakgrunden till de olika uppgifterna om husets area. I fråga om den felskrivning som skett beträffande uppgiften om källarvåningen bad hon om ursäkt, vilket anmälaren accepterade eftersom det var klart att källarvåningen inte var lika stor som övervåningen.

Då säljaren lämnat en fullgod förklaring varför areauppgiften avvek från motsvarande uppgift i fastighetsregistret har hon inte haft någon anledning att närmare granska riktigheten av uppgifterna. För att ändå redovisa de formellt registrerade uppgifterna tog hon även in de taxerade uppgifterna på annan plats i beskrivningen och angav källan till dessa.

Vad gäller uppgiften om källarvåningen upptäckte hon felskrivningen inför en senare annonsering och gjorde en rättelse i sitt mäklarsystem. När hon inför kontraktsskrivningen på nytt skrev ut de exemplar av objektsbeskrivningen som skulle tjäna som bilaga till kontraktet, noterade hon tyvärr inte att hon förbisett att spara den gjorda ändringen varför bilagan till kontraktet alltså kom att innehålla den tidigare felaktiga uppgiften. Det uppmärksammades inte heller vid kontraktsskrivningen vare sig av henne eller av parterna. Det var ett rent handhavandefel. Det har med hänsyn till husets utformning varit uppenbart att det varit fråga om en felskrivning, vilket även anmälaren måste ha insett.

Mäklare X har till sitt yttrande fogat en skrivelse från säljarna av den 20 januari 2006. Där sägs bl.a. följande. *Vi intygar härmed att vi vid försäljningen informerade henne /mäklare X/ om att vi uppskattade den nya boarean efter tillbyggnaden till ca 120 m².*

Besiktning

Hon och anmälaren kom att diskutera frågan om besiktning av fastigheten. Hon är alltid mycket noga med att upplysa säljaren om vikten av att informera om eventuella kända fel och brister och att se till att den blivande köparen är införstådd med sin långtgående undersökningsplikt samt uppmanar regelmässigt spekulanter att göra en noggrann undersökning, gärna via besiktningsman. Så gjorde hon även denna gång och redogjorde även för kostnaden och omfattningen av de besiktningar som i regionen utförs av Anticimex. Hon nämnde att många tycker att kostnaden på ca 6 500 kr är dyr och påtalade att en sådan besiktning inte heller innefattar kontroll av bland annat vatten, el och avlopp, trots att de är moment som ingår i köparens undersökningsplikt. För dessa moment nämnde hon att det kan finnas skäl att ta hjälp av andra fackmän. Hon avrådde således ingalunda anmälaren från att utföra en sakkunnig besiktning av fastigheten.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppgifterna om bo- och biarea

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall mäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, tillhandahålla köparen en objektsbeskrivning som skall innehålla bl.a. uppgift om fastighetens storlek.

Bestämmelsen har i huvudsak oförändrad överförts från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen (prop. 1983/84 s. 37 f) framgår att mäklaren inte har någon skyldighet att mer ingående undersöka fastighetens storlek. I mäklarens upplysningskyldighet ingår att vidarebefordra uppgifter från den ena parten till den andra. När omständigheterna ger anledning till det bör mäklaren dock granska riktigheten av sådana uppgifter innan han för dem vidare.

Enligt mäklare X har säljarna uppgett att de byggt om delar av huset och att den ombyggnationen inte anmälts till skattemyndigheterna varför den inte ingår i de taxeringsuppgifter som finns om fastigheten. Enligt säljarna har de uppskattat boarean till ca 120 kvm. Fastighetsmäklarnämnden anser att det inte framkommit något som visar att mäklare X har haft anledning att ifrågasätta säljarnas uppgifter. Hon har fört in säljarnas uppgift i objektsbeskrivningen där hon även redovisat den area som kan utläsas av taxeringsinformationen. Nämnden anser att hennes agerande i denna del inte förleder någon kritik. Hon kan däremot inte undgå att klandras för att hon brustit i sin kontroll av att uppgiften om biarean blivit rätt införd i objektsbeskrivningen. Förseelsen är dock att betrakta som ringa och påföljd kan därmed underlåtas.

Besiktning

Fastighetsmäklarnämnden kan inte av de uppgifter som lämnats av anmälaren och mäklare X finna annat än att hon informerat köparen om hennes undersökningsplikt. Det finns inte belegg för att hon lämnat vilseledande information i fråga om besiktningförfarandet eller på annat sätt agerat i strid med god fastighetsmäklarsed vad gäller köparens undersökningsplikt.

2006-08-23:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om oregistrerad medhjälpare, uppgift om belastning i objektsbeskrivning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Anmälan

I en anmälan har säljaren av en fastighet som mäklare X haft i uppdrag att förmedla framfört kritik mot honom som i första hand rör hans oregistrerade medhjälpare Y. Enligt anmälaren har denne utgett sig för att vara ”husvisare” och lämnat felaktiga uppgifter i frågor som rörde hennes försäljning, bl.a. om möjligheten att anordna en

2006-08-23:11

ersättningsbostad. Hon blev kontaktad av Y när denne hade visning i ett grannhus. Hon har inte haft någon kontakt med mäklare X eller någon annan registrerad mäklare utan endast med Y.

Mäklaren

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

Han har haft uppdraget att förmedla fastigheten och handhaft allt utom visningen. Av personliga skäl har han inte kunnat vara närvarande vid mötena. Säljaren var väl medveten om att Y inte är registrerad fastighetsmäklare utan endast ombud för mäklare X. Y har inte förhandlat med säljaren och lämnade dessutom mäklare Xs visitkort så att vederbörande skulle kunna kontakta honom om något var oklart. Alla handlingar har skett under övervakning av honom och han har haft full kontroll över hela händelseförloppet. Genomgång sker alltid med båda parter innan påtecknande.

Fastighetsmäklarnämnden noterar följande från de handlingar mäklare X gett in.

Uppdragsavtalet har undertecknats av mäklare X som getts i uppdrag att förmedla fastigheten. Enligt ett villkor i avtalet godkänner uppdragsgivaren att fastighetsmäklarkollega ensam biträder att utföra den aktuella delen av uppdraget om fastighetsmäklaren av vissa angivna skäl är förhindrad att utföra del av uppdraget. Det finns ingen anteckning om att Y kan komma att sköta delar av förmedlingen.

I tillsalu-beskrivningen finns följande text *För information/visning kontakta mäklarföretaget A ...*. Det finns ingen uppgift om vem som är ansvarig mäklare. I beskrivningen uppges att det finns två pantbrev om totalt 260 340 kr.

I objektsbeskrivningen finns under rubriken Allmänt följande uppgift *Bef. pantbrev 0 st, totalt 0 kr.*

Under §5 i köpekontraktet garanterar säljaren att fastigheten på tillträdesdagen inte är intecknad till högre belopp än 0 kr. Där finns också en hänvisning till utdrag ur Lantmäteriverkets fastighetsregister. Av utdraget framgår att det finns två pantbrev om 130 000 kr respektive 130 340 kr.

Mäklare X har yttrat sig över uppgiften om pantbrev och uppgett följande. Det var ett misstag att uppgiften om inteckningar inte kom med i den objektsbeskrivning som upprättades i samband med kontraktsskrivningen. Uppgiften finns dock i tillsalubeskrivningen som lämnats till samtliga spekulanter och i fastighetsutdraget från Lantmäteriverket. Pantbreven har överlämnats till köparen som var väl medveten om situationen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Oregistrerad medhjälpare

Lagstiftaren har öppnat en möjlighet för mäklaren att låta en oregistrerad medhjälpare under mäklarens överinseende och på dennes ansvar utföra visst arbete som hör till uppdraget. Mäklaren ansvarar inom ramen för god fastighetsmäklarsed mot både köpare och säljare oavsett om han utför allt arbete själv eller om han väljer att

använda sig av en oregistrerad medhjälpare vid utförandet av ett förmedlingsuppdrag. I kontakterna utåt får mäklarens biträde inte uppfattas som annat än bud för mäklaren och inte som den som utför och ansvarar för mäklartjänsten eller någon del av denna. Det är endast arbetsuppgifter som inte är centrala för förmedlingsuppdraget som kan överlämnas till medhjälpare. Som en generell förutsättning bör gälla att uppgiften uttryckligen skall delegeras i varje enskilt fall samt att så får ske först sedan mäklaren bedömt att medhjälparen har tillräcklig kompetens för uppgiften. Mäklaren måste ha kontroll över utförandet för att vid behov kunna ingripa. Allmänt måste gälla att medhjälparen skall uppträda på sådant sätt att det står helt klart vem som är ansvarig mäklare och att han själv är just bara medhjälpare (se prop. 1994/95:14 s. 43-45).

Säljaren har i sin anmälan uppgett att hon inte har haft någon kontakt med mäklare X. Detta motsägs inte av de uppgifter denne har lämnat. Mäklare X har uppgett att han har haft full kontroll över uppdraget och att det har utförts under hans överinseende. Han har dock inte redogjort för hur detta har skett eller vilka moment i förmedlingsarbetet som han själv har utfört. Det är även värt att notera att det inte finns någon uppgift i tillsalu-beskrivningen om att mäklare X är ansvarig mäklare. Fastighetsmäklarnämnden anser att mycket talar för att det är Y som rent faktiskt haft uppdraget och också skött det helt självständigt. Även om så inte är fallet utan mäklare X verkligen har tagit del i arbetet finner nämnden att det klart framgår att han inte har haft de direkta kontakterna med vare sig säljare eller köpare. Han har i sitt yttrande tillstått att han inte varit närvarande vid mötena. Nämnden anser därför att det står klart att han har överlämnat uppgifter som är centrala för förmedlingen till den oregistrerade medhjälparen. Detta strider mot god fastighetsmäklarsed och motiverar att han tilldelas en varning.

Objektsbeskrivningen

Enligt 17 och 18 §§ fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall bl.a. innehålla uppgift om vilka in-teckningar som belastar fastigheten.

I den aktuella objektsbeskrivningen har felaktigt angetts att det inte finns några pantbrev. Även i köpekontraktet finns en felaktig uppgift om fastighetens in-teckningar. Där finns dock en hänvisning till ett fastighetsutdrag som visar det rätta förhållandet. Köparen har således i samband med köpet fått felaktiga uppgifter om fastighetens belastning. Med hänsyn till att köparen före köpet sannolikt har fått tillsalu-beskrivningen med den korrekta uppgiften om pantbreven och att det även finns en hänvisning i köpekontraktet till ett bifogat fastighetsutdrag anser Fastighetsmäklarnämnden att förseelsen kan bedömas som ringa och varning kan således underlåtas i denna del.

Övrigt

Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder ingen åtgärd.

2006-09-27:1

2006-09-27:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om hantering av så kallad säljarsförsäkring

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklare X har i samband med förmedlingen av en fastighet hjälpt säljaren att teckna en så kallad säljarsförsäkring, som Anticimex Försäkringar AB tillhandahåller i samarbete med det mäklarföretag där han arbetar. I en anmälan har säljaren kritiserat honom för att han inte sett till att försäkringsbrevet fanns vid överlåtelsen och för att han tagit ut för hög ersättning för försäkringen.

Anmälan

Anmälan har sammanfattningsvis anfört följande.

I samband med att avtal om förmedlingsuppdrag tecknades med mäklare X diskuterades SF Säljarsförsäkring och han beslöt sig för att ta den. Premien var 12 900 kr, 14 900 kr eller 16 900 kr beroende på försäljningspriset. Fastigheten besiktigades varvid några anmärkningar påtalades och noterades i besiktningsprotokollet. Samtidigt informerades det om ett Trygghetsavtal vilket skulle överlåtas till köparna. Den 6 maj 2003 undertecknades köpekontraktet och handpenning betalades. Efter undertecknandet frågade han mäklare X flera gånger när Trygghetsavtalet skulle undertecknas och försäkringen betalas. Han fick till svar att det skulle ordna sig. Den 19 juni 2003 avslutades affären. Mäklare X överförde resterande köpeskilling på säljarens konto samt betalade 16 900 kr för SF Säljarsförsäkring. Han fick inget kvitto på försäkringspremien och inte heller någon uppgift om det kontonummer där mäklaren satt in de 16 900 kr. Beloppet fanns dock upptaget i likvidavräkningen. På fråga konstaterade mäklare X att det blev den högsta försäkringspremien samt uppgav att försäkringsbrevet skulle komma.

Han blev orolig då han inte fick något försäkringsbrev från Anticimex och blev efter ett par hänvisningar uppringd den 29 augusti 2003 av en kvinna på Anticimex som samma dag varit i kontakt med mäklare X. Han fick veta att denne inte hade ordnat med någon försäkring men att det ändå var klart och att han skulle få försäkringsbrevet skickat till sig. Kvinnan lovade även att kontrollera den inbetalning på 16 900 kr som mäklare X hade gjort via banken.

Vid ny kontakt med Anticimex den 4 september 2003 fick han veta att det ”varit lite strul med papper fram och åter till mäklaren”. När han frågade om premien kommit till Anticimex fick han ett nej till svar och att mäklaren väntade på fakturan.

Han fick senare veta av Anticimex att ordningen vid tecknandet av en SF Säljarsförsäkring är att mäklaren skickar en beställning när kontraktet är skrivet och att Anticimex utfärdar en faktura och ett försäkringsbrev som skickas till mäklaren. Mäklaren skall ha försäkringen tillgänglig vid tillträdesdagen som i hans fall var den

19 juni 2003. Den 11 september fick han besked från Anticimex att han skulle få försäkringsbrevet med posten dagen därpå. Enligt Anticimex hade han varit oförsäkrad fram till dess.

Den 15 september 2003 fick han försäkringsbrevet och såg då att premien var 14 900 kr. Han kontaktade Anticimex och påtalade att det var fel eftersom han betalat 16 900 kr till mäklare X. Han fick då veta att premien med hänsyn till försäljningspriset skulle vara 14 900 kr.

Han ringde direkt till mäklare X och talade om att han var besviken och att denne begärt 2 000 kr för mycket för försäkringen. Denne beklagade att det blivit fel och några timmar senare var 2 000 kr insatta på hans konto.

Mäklaren

Mäklare X har i sitt yttrande använt ”vi” och ”oss” i sin redogörelse för vad som hänt. Fastighetsmäklarnämnden utgår från att det syftar på honom och det mäklarföretag där han arbetar och inte rör åtgärder som han vidtagit i samråd med säljaren. Han har sammanfattningsvis anfört följande.

Fastighetsaffären genomfördes som anmälaren har beskrivit den. De skickade en beställning till Anticimex. Det kom aldrig några handlingar i retur utan dessa skulle skickas till säljaren men de skulle få fakturan. De fick genom Anticimex besked om att besiktningen kostade 16 900 kr och tog ut det beloppet vid tillträdet. Detta sattes in på klientmedelskontot. De fick besked av Anticimex att fakturan skulle komma och att de skulle betala när den kom. Efter påstötningar från dem kom fakturan som de betalade. Den löd på 14 900 kr. Resterande 2 000 kr sattes in på säljarens konto.

Att fakturorna tog tid berodde enligt Anticimex på att säljaren var mycket besviken på besiktningen då han ansåg den vara helt värdelös och felaktig. Säljaren förde därför en dialog med Anticimex för att slippa betala för något han inte ansåg hade något värde. Detta fördröjde hanteringen.

Handlingar i ärendet

Mäklare X har till sitt yttrande fogat kopia av köpekontraktet, Anticimex besiktningsprotokoll samt faktura från Anticimex där delar av texten täcks av en kopia av ett inbetalningskvitto.

Enligt köpekontraktet av den 6 maj 2003 är köpeskillingen 1 450 000 kr. Enligt kontraktets § 11 gäller SF Säljarförsäkring för överlåtelsen. Där anges även att köpare och säljare tagit del av de villkor som gäller för försäkringen. Försäkringen har inte närmare identifierats med avtalsnummer eller liknande. Inte heller har det angetts att försäkringsbrevet skulle utgöra del av kontraktet.

På fakturan från Anticimex för försäkringen, som identifierats med kund- och avtalsnummer, anges fakturadatum vara den 15 september 2003 och begynnelsedatum den 6 maj 2003. Av kopian på inbetalningskvittot framgår att en inbetalning om 14 900 kr har gjorts den 16 september 2003 till Anticimex för en ”SF Säljförsäkring”.

2006-09-27:2

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Av köpekontraktet framgår att säljarförsäkringen utgjorde en del av försäljningsupp-görelsen. Mäklare X har medverkat vid tecknandet av försäkringen, som tillhanda-hålls i samarbete mellan Anticimex och det mäklar företag där han arbetar. Fastighets-mäklarnämnden anser därför att mäklare X haft ett särskilt ansvar för att det fanns en försäkring klar senast när köpet slutligen fullföljdes.

Det är i ärendet inte utrett vid vilken tidpunkt mäklare X beställt försäkringen. De uppgifter som anmälaren har lämnat om att det inte fanns något försäkringsbevis vid tidpunkten för köpekontraktets tecknande och inte heller då köpet slutfördes den 19 juni 2003 motsägs inte av vad mäklare X anfört i sitt yttrande. Annat har inte framkommit än att ett bevis om att försäkringen beviljats inte fanns förrän i septem-ber. Premien för försäkringen har inte heller betalats förrän den 16 september 2003. Mäklare Xs uppgift om att hanteringen hos Anticimex fördröjts på grund av att sälja-ren var ovillig att betala för något som denne inte ansåg hade något värde skulle kunna förklara varför något försäkringsbevis inte hade utfärdats. Fastighetsmäklar-nämnden vill dock påpeka att det förhållandet att försäkringsbevis inte utfärdats borde ha föranlett mäklare X att själv undersöka anledningen härtill. Av faktura av den 15 september 2003 framgår dock att begynnelse datum var den 6 maj 2003, det vill säga samma dag som köpekontrakt tecknades. Det är således inte otvetydigt fastställt att mäklare X brutit mot god fastighetsmäklarsed genom att vara försumlig vid be-ställningen och den senare hanteringen av SF Säljarförsäkring.

Fastighetsmäklarnämnden finner ingen anledning till kritik vad gäller mäklare Xs reglering gentemot säljaren av kostnaden för försäkringen.

Ärendet skall avskrivas från vidare handläggning.

2006-09-27:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400)

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklaren X. Anmälarna har bl.a. anfört att mäklare X glömde bort att skicka in ansökan om förköpsyttrande till kommunen.

Mäklare X har i yttrande tillbakavisat kritiken. Han har dock medgett att han glömde att skicka in ansökan om förköpsyttrande före den överenskomna tillträdesdagen, varför parterna kom överens om att avvakta med tillträdet tills kommunen givit sitt yttrande. Att han glömde att skicka in ansökan före den överenskomna tillträdesdagen var slarvigt och ousäktligt.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Mäklare X har medgett att han glömde att skicka in ansökan om förköpsyttrande till kommunen före den överenskomna tillträdesdagen. Har en fastighetsmäklare åtagit sig att skicka in en ansökan om förköpsyttrande, åligger det mäklaren att uppfylla sitt åtagande i tid. Mäklare X kan således inte undgå kritik för sin underlåtenhet härvidlag.

Vad som i övrigt kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. Med ovan gjorda påpekande finner Fastighetsmäklarnämnden att ärendet kan avskrivas.

2006-09-27:3

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Genom TV-programmet --- som sändes den 23 mars 2006 på TV har Fastighetsmäklarnämnden uppmärksamats på den oregistrerade medhjälparen Ys hantering av ett förmedlingsuppdrag. Mäklare X var ansvarig fastighetsmäklare för det aktuella uppdraget. Med anledning av detta har mäklare X förelagts att yttra sig över vad som framkom i ---.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Y ansågs vara pålitlig, noggrann och lyhörd utan att ta sig friheter utanför de arbetsuppgifter han blivit ålagd att utföra. I det här specifika fallet fick Y tydliga instruktioner av honom om vad han ville att Y skulle göra. Ys uppgifter gick endast ut på att hålla allmän visning av lägenheten vid två tillfällen. Han skulle också vara spekulanter behjälplig vid enklare frågor av mer allmän karaktär. Y skulle löpande informera honom om utvecklingen och om någon spekulant visade ett särskilt intresse för lägenheten.

Efter genomförda visningar blev han informerad om att det inte fanns några spekulanter som visade ett seriöst intresse för lägenheten. Den spekulant som visade sig vara reporter för TV-programmet --- hade kontakt med Y utan hans vetskap. När det kom till hans kännedom vilka diskussioner som pågick mellan Y och reportern från TV sade han upp förmedlingsuppdraget med omedelbar verkan.

2006-09-27:4

Han har inte tidigare haft anledning att tro annat än att Y var att lita på. Han har utövat kontrollen så noggrant som möjligt. Han har även informerat Y om vett och etikett i arbetet samt givna regler och lagar, däribland den nya skärpta penningtvättslagstiftningen.

Den handling som visades i TV-programmet ---, i vilken Y anges som kontaktperson, var en försättssida till objektsbeskrivningen. Försättssidan består regelmässigt av en bild på objektet samt information om vilken tid det är visning. I detta fall hade Y gjort en egen försättssida. Innan visningen granskade han enbart objektsbeskrivningen och inte försättssidan då denna inte skall innehålla någon väsentlig information.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av TV-programmet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Lagstiftaren har öppnat en möjlighet för mäklaren att låta en oregistrerad medhjälpare under mäklarens överinseende och på dennes ansvar utföra visst arbete som hör till uppdraget. Mäklaren ansvarar inom ramen för god fastighetsmäklarsed mot både köpare och säljare oavsett om han utför allt arbete själv eller om han väljer att använda sig av en oregistrerad medhjälpare vid utförandet av ett förmedlingsuppdrag. I kontakterna utåt får mäklarens biträde inte uppfattas som annat än bud för mäklaren och inte som den som utför och ansvarar för mäklartjänsten eller någon del av denna.

I förevarande ärende har den oregistrerade medhjälparen agerat på ett sätt som gett intryck av att denne var ansvarig mäklare. Medhjälparen har även inlåtit sig i tvivelaktiga diskussioner.

Fastighetsmäklaren är ansvarig för de åtgärder en oregistrerad medhjälpare vidtar i ett förmedlingsuppdrag. Använder sig mäklaren av en oregistrerad medhjälpare har mäklaren en skyldighet att se till att medhjälparens roll klart framgår och att denne inte överskrider sina befogenheter.

Såvitt framkommit av mäklare Xs uppgifter skall han ha lämnat tydliga instruktioner till Y om dennes arbetsuppgifter. Enligt mäklare X har Y dock brutit mot dessa och agerat på ett icke förväntat sätt. Fastighetsmäklarnämnden finner vid dessa förhållanden att Ys agerande inte skall läggas mäklare X till last. Ärendet skall därför avskrivast från vidare handläggning.

2006-09-27:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om visning med hjälp av oregistrerad medhjälpare, utformning av besiktningsskylt och identitetskontroll enligt lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en spekulant kritiserat fastighetsmäklaren X för att hon inte själv närvarat vid en visning utan skickat en annan person som, enligt anmälaren, inte kunde lämna någon ytterligare information om fastigheten.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att yttra sig i ärendet och att inkomma med bland annat kopia av köpekontraktet och dokumentering av identitetskontroll.

I köpekontraktet, undertecknat av köparna och säljaren den 4 april 2006, återfinns följande avtalsvillkor. § 12 *Särskild besiktning: Säljaren ger köparen rätt att, på köparens bekostnad, besiktiga fastigheten senast 2006-04-19. Vid fall av återgång av köpet enligt nedan, äger köparen då ej rätt att åberopa fel eller brist, som utan svårighet hade kunnat uppmärksammas eller som kan anses motsvara vad köparen haft skäligen förvänta sig, bl a med anledning av ålder, skick och pris. Köparen skall vid begäran om återgång av köpet, om sådan besiktning skett, senast 2006-04-16 skriftligen, med kopia av besiktningsprotokollet, informera säljaren om de fel och/eller brister köparen önskar åberopa som grund för återgång.*

Om kostnaden att åtgärda fel/felen och/eller brist/bristerna överstiger totalt två basbelopp äger köparen, därest förutsättningar föreligger enligt ovan, rätt att begära att säljaren åtgärdar fel/felen och/eller brist/bristerna. Detta skall ske innan rätt till återgång föreligger. Säljaren äger rätt att välja om han vill åtgärda felet/felen brist/bristerna på egen bekostnad, eller låta köpet återgå.

Skall säljaren åtgärda felen och/eller bristerna skall detta vara utfört senast en månad från tillträdesdagen räknat.

Av dokumenteringen av identitetskontroll framgår att kontrollen av både uppdragsgivarens och köparnas identiteter har utförts samma dag som köpekontraktet undertecknats. Mäklare X har även förelagts att yttra sig över detta samt över utformningen av besiktningsklausulen.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. Anmälaren önskade bese fastigheten efter det att de allmänna visningarna var genomförda. Hon uppgav då att hon i mån av tid skulle förevisa fastigheten för anmälaren och för det fall hon inte själv kunde närvara skulle hon skicka en assistent till visningen men att hon i så fall skulle finnas tillgänglig per telefon för eventuella frågor. Hennes make som från tid till annan varit henne behjälplig i egenskap av assistent förevisade fastigheten. Hon har således i ett enskilt fall delegerat den enskilda visningen till en oregistrerad medhjälpare, efter det att hennes uppdragsgivare godkänt detta och efter det att anmälaren informerats om detta. Hon fanns hela tiden tillgänglig per telefon.

Efter att köpekontraktet undertecknats önskade köparna flytta fram tidpunkten för att senast utföra besiktning och begära återgång med fem dagar. Säljaren accepterade detta och en ändring gjordes i kontraktet. Tidpunkten för besiktning framflyttades till

2006-09-27:4

den 19 april och begäran om återgång till den 21 april. Av misstag gjordes dock den skriftliga noteringen endast avseende tidpunkten för besiktningen.

Enligt första stycket i besiktningssklausulen ges köparen rätt att efter utförd besiktning begära köpets återgång. Enligt andra stycket äger köparen rätt att, om kostnaden för att åtgärda felen och/eller bristerna överstiger två basbelopp, välja om man önskar begära återgång eller att säljaren skall åtgärda felen. Rätten att begära återgång har inte upphört på grund av att kostnaden överstiger två basbelopp utan köparen ges i sådant fall ytterligare en rättighet. Om köparna begär att säljaren skall åtgärda felen och denne inte har någon lust att göra detta ges säljaren rätt att begära återgång. Detta är en väl balanserad klausul mellan parterna. Syftet är att ingen av parterna skall vara låst för det fall det framkommer stora fel i huset.

Vad gäller bedömningen av kostnaderna har det diskuterats med parterna att det ankommer på köparens besiktningsman att uttala sig om dessa fel samt huruvida denne anser att kostnaden överstiger två basbelopp.

För det fall felen skall åtgärdas efter tillträdet kommer det att ske på säljarens uppdrag och säljaren är naturligtvis ansvarig i förhållande till köparen för de hantverkartjänster som utförs. Detta har diskuterats med parterna i förväg och köparen har i det fall det är mycket stora fel som kommer att ta lång tid att åtgärda rätt att begära återgång enligt klausulen. Köparen bör därvid även beakta de inskränkningar av nyttjanderätten som åtgärderna kommer att innebära under den första månaden efter tillträdet.

I begreppet att åtgärda felen ligger naturligtvis att de skall vara åtgärdade fackmannamässigt och att de skall vara besiktigade av en av säljaren anlita besiktningsman. I annat fall har inte säljaren åtgärdat felen. Alldeles självklart kan köparen reklamera eventuellt kvarvarande fel gentemot säljaren som i förekommande fall får vända sig mot anlita arbetskraft. Detta har även diskuterats mellan parterna och i detta hänseende kan inte påstås att klausulen är otydligt formulerad.

Anledningen till att hon har utförde identitetskontrollen avseende uppdragsgivaren först vid kontraktsskrivningen var att hon använde sig av datasystemet Svensk FastighetsData. I datasystemet fanns en blankett för identitetskontroll samt information om att fastighetsmäklaren omfattas av lagen om åtgärder mot penningtvätt med skyldighet att kontrollera bland annat uppdragsgivarens identitet. Vidare angavs att mäklaren kunde avvakta med att skapa dokumentet till dess att det var dags för köpekontrakt för att få parterna ifyllda automatiskt. I själva dokumentet angavs under rubriken ID-kontroll; ”I enlighet med lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt samt fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (2005:1) har identitetskontroll utförts innan avtal om köp träffats mellan nedanstående parter”. Av informationen och texten i blanketten fick hon uppfattningen att identitetskontrollen mycket väl kunde ske i samband med eller precis före undertecknandet av köpekontraktet. Hon är nu uppmärksam på att identitetskontrollen avseende uppdragsgivare bör ske i samband med undertecknandet av uppdragsavtalet. Underlåtenheten att göra så i detta enskilda fall och det faktum att det av Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd framgår att kontrollen bör (och inte skall) ske i samband med uppdragsavtalets tecknande medför att hon inte skall varnas i detta ärende. Under alla omständigheter måste denna förseelse betraktas såsom ringa och varning bör av den anledningen underlåtas.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

I 19 § samma lag anges att fastighetsmäklaren skall verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

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

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

Identitetskontroll avseende uppdragsgivare

Fastighetsmäklarnämnden har ännu inte erhållit föreskriftsrätt i fråga om penningtvätt varför nämnden tills vidare utfärdat allmänna råd. I Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd om åtgärder mot penningtvätt anges att mäklaren *bör* kontrollera uppdragsgivarens identitet precis före undertecknandet av uppdragsavtalet. I allmänna råd ges rekommendationer om tillämpningen av en författning som anger hur någon kan eller bör handla i ett visst hänseende. Allmänna råd är till skillnad från föreskrifter inte bindande för vare sig den utfärdande myndigheten eller enskilda och får således inte innehålla s.k. skall-krav. Av 4 § lagen om åtgärder mot penningtvätt framgår dock att en fastighetsmäklare *skall* kontrollera identiteten hos den som *vill inleda* en affärsförbindelse med mäklaren. Det följer således uttryckligen av lagen att en mäklare är skyldig att kontrollera uppdragsgivarens identitet före undertecknandet av uppdragsavtalet.

Enligt god fastighetsmäklarsed skall mäklaren följa även annan lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande i samband med förmedlingsuppdraget. Mäklaren kan inte frångå sitt ansvar för detta genom att hänvisa till att han fått missvisande information eller använts sig av en felaktigt utformad standardblankett. Mäklare X har i strid mot bestämmelser i lagen om åtgärder mot penningtvätt underlåtit att kontrollera uppdragsgivarens identitet när denne velat ingå en affärsförbindelse med henne. Förseelsen är i sig varningsgrundande. Fastighetsmäklarnämnden anser dock att den i förevarande fall kan stanna vid att uttala kritik.

Visning med hjälp av oregistrerad medhjälpare

Av utredningen i ärendet framgår inte annat än att den oregistrerade medhjälparen som medverkat vid visningen varit tydlig med sitt uppdrag och endast vidtagit sådana begränsade åtgärder som en oregistrerad medhjälpare får vidta i ett förmedlingsuppdrag. Mot bakgrund härav samt av vad mäklare X anfört beträffande förutsättningarna för den aktuella visningen finner Fastighetsmäklarnämnden ingen anledning att vidta någon ytterligare åtgärd.

2006-09-27:4

Besiktningssklausulen

Bestämmelsen i 19 § fastighetsmäklarlagen har överförs i huvudsak oförändrad från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Av förarbetena framgår att det ansvar som åläggs fastighetsmäklaren innebär bland annat att denne skall vara aktiv och observant beträffande sådana frågor som måste lösas i samband med överlåtelsen. Han bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredställa båda parter. Om endera parten önskar ett särskilt avtalsvillkor åligger det mäklaren att klargöra villkorets innebörd samt att se till att det blir tydligt formulerat i köpekontraktet (jfr prop. 1983/84:16, s. 41).

Av utredningen i ärendet framgår att parterna efter det att köpekontraktet undertecknats träffat en ny överenskommelse avseende när besiktning senast skall vara utförd och när återgång senast kan begäras. Mäklare X har uppgett att hon av misstag endast dokumenterat den överenskomna ändringen av tidpunkten för när besiktning senast skall utföras. Att inte på ett korrekt sätt dokumentera tidpunkten för att senast begära återgång är en allvarlig brist i mäklarens agerande. Mäklare X skall varnas för att hon brutit i sina skyldigheter i detta hänseende.

Mäklare X har uppgett att köparen enligt klausulen ges en rätt att, utöver möjligheten att begära köpets återgång, begära att säljaren åtgärda felen eller bristerna om kostnaden för detta överstiger två basbelopp. I klausulen anges dock att "Detta skall ske innan rätt till återgång föreligger". Vidare anges i klausulen att säljaren har en rätt att välja om denne vill åtgärda felen eller låta köpet återgå. Det är enligt Fastighetsmäklarnämndens bedömning mycket svårt att utläsa att klausulen har den innebörd som mäklare X har uppgett. Det framstår i stället som att köparen inte har rätt att begära återgång om kostnaden för att åtgärda felen eller bristerna överstiger två basbelopp och att det i sådant fall endast är säljaren som kan begära köpets återgång om denne inte vill åtgärda felen eller bristerna. Klausulen är oklart formulerad i detta hänseende och det föreligger därmed en risk för att tvist uppstår mellan parterna om dess tolkning.

Köparen får enligt klausulen inte åberopa fel, brister eller skador som utan svårighet hade kunnat uppmärksammas eller som kan anses motsvara vad köparen haft skälig anledning att förvänta sig med ledning av bland annat fastighetens ålder och skick. Enligt nämndens tolkning innebär klausulen att, oavsett vad som framkommer vid besiktningen, köparen inte kan åberopa sådana fel som inte utgör fel enligt 4 kap. 19 § JB. Klausulen medför en risk för att köparen överskattar förutsättningarna för att begära återgång. Fastighetsmäklarnämnden vill därför påpeka att om en sådan formulering används åligger det mäklaren att noga förklara innebörden för parterna för att undvika att tvist uppstår om tolkningen av undantagen för köparens rätt till återgång.

Det saknas uppgift om vem som har att bedöma kostnaderna för att åtgärda felen eller bristerna. För detta skall mäklare X varnas. Mäklare X har anfört att det diskuterats mellan parterna att det ankommer på köparens besiktningsman att uttala sig om detta. Fastighetsmäklarnämnden vill härvid påpeka att ett besiktningssupplett normalt inte omfattar beräkning av reparationskostnader för upptäckta fel.

Enligt klausulen ges säljaren rätt att antingen åtgärda felen eller bristerna eller låta köpet återgå. Vidare anges i klausulen att om säljaren skall åtgärda fel eller brister

skall detta vara utfört senast en månad från tillträdesdagen räknat. Det saknas uppgift om när säljaren senast skall meddela om denne avser att åtgärda felet eller vill låta köpet återgå och till vem meddelandet skall lämnas. Bristen utgör grund för varning (jfr Kammarrättens i Stockholm dom den 9 februari 2005, mål nr ---).

Det framgår inte heller vem som har att bedöma att felet skall anses vara åtgärdade och vad följderna blir om felet inte skulle vara åtgärdade inom föreskriven tid. Det bör härvid anmärkas att säljaren enligt klausulen ges rätt att åtgärda felet efter det att köparen tillträtt fastigheten och betalat resterande köpeskilling. Mäklare X har uppgett att det ligger i begreppet ”åtgärda felet” att felet skall vara åtgärdade fackmannamässigt och besiktigade av en av säljaren anlitad besiktningsman. Hon har vidare anfört att köparen kan reklamera eventuella kvarvarande fel mot säljaren och att detta även diskuterats mellan parterna. – Mäklare har ett ansvar för att dokumentera överenskommelser mellan parterna på ett sådant sätt att risken för att tvist uppstår i möjligaste mån undviks. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X brustit i sina skyldigheter genom att inte dokumentera dessa överenskommelser i köpekontraktet men anser att nämnden kan stanna vid detta påpekande härom.

Påföljd

Mäklare X har underlåtit att dokumentera parternas överenskommelse avseende ny tidpunkt för köparen att senast begära återgång. Hon har vidare medverkat vid utformningen av en besiktningsklausul som är oklar i flera avseenden. Klausulen saknar uppgift om vem som har att bedöma kostnaderna för att åtgärda eventuella fel som upptäcks vid besiktning. Vidare saknas uppgift om när säljaren senast skall meddela om denne avser att åtgärda felet eller vill låta köpet återgå och till vem meddelandet skall lämnas. För detta skall mäklare X varnas.

2006-09-27:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om dödsbodelägares medgivande, hantering av handpenning, mäklares redbarhet och om mäklare varit ombud för part

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X förmedlade i december 2003 en fastighet som ett dödsbo förfogade över. Dödsbodelägare var två bröder och en syster. Uppdragsavtal undertecknades den 5 april 2003 av de två bröderna. Köpekontrakt och depositionsavtal undertecknades den 30 december 2003 av köparna och en av bröderna (nedan A). Den andre brodern (nedan B) undertecknade handlingarna vid ett senare tillfälle. Då systemen inte undertecknade köpehandlingarna kunde köpet inte fullbordas. Köparna hävde köpet och stämde A vid tingsrätten avseende återbetalning av handpenningen. Mäklare X uppträdde såsom ombud för A vid tingsrätten men frånträdde uppdraget under den muntliga förberedelsen. I februari 2005 återbetalades handpenningen genom en insättning

2006-09-27:5

från en privatperson. Mäklare X betalade enligt ett förlikningsavtal den 23 november 2005 25 000 kr i skadestånd till A i anledning av förmedlingsuppdraget.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en av köparna riktat kritik mot mäklare X. Anmälaren har gjort gällande att mäklare X brustit i sina skyldigheter genom att bland annat företråda säljaren som ombud i domstol, underlåta att hålla handpenningen skild från egna tillgångar samt genom att inte kontrollera vem som hade rätt att förfoga över fastigheten.

Anmälan

Anmälaren har anfört bland annat följande. Vid möte den 30 december 2003 med mäklare X och A erhöll han och hans sambo ingen annan information än att A ägde rätt att företråda dödsboet. Köpekontrakt och depositionsavtal undertecknades vid mötet. Vid ett nytt möte under våren 2004 uppgav mäklare X att det förelåg några mindre problem med en syster till A, tillika dödsbodelägare, men att det enda som kunde hända var att tillträdesdagen kunde bli något försenad, möjligen en månad. Vid mötet erhöll de även en kopia av köpekontraktet där även B skrivit under. Någon skriftlig ändring av tillträdesdagen erhölls inte vare sig vid mötet eller senare. Den 12 augusti 2004 hävde de köpet då tillträde inte kunnat ske på grund av tvisten mellan dödsbodelägarna. Eftersom handpenningen inte återbetalades ansökte de om stämning mot A. Vid den muntliga förberedelsen var mäklare X närvarande såsom ombud för A. Efter en diskussion utanför protokollet meddelade A att han skulle driva målet ensam. Återbetalningen av handpenningen skedde den 2 februari 2005 från en privatpersons konto.

Till anmälan har fogats bland annat kopia av köpekontrakt, depositionsavtal, yttrande till H:s tingsrätt i mål om stämning mot A, protokoll från muntlig förberedelse i H:s tingsrätt samt kontoutdrag avseende återbetald handpenning.

Fastighetsmäklarnämnden har inhämtat uppgift från Kronofogdemyndigheten att mäklare X den 1 mars 2006 hade restförda skulder i allmänna mål som uppgick till 44 180 kr. Vid förnyad kontroll den 11 september 2006 kvarstod skulderna på nästan samma belopp.

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande. Vid intaget mötte han A som uppgav sig teckna dödsboet. Enligt kopia på bouppteckningen bestod dödsboet av två bröder och en syster. Han informerade bröderna om att samtliga dödsbodelägare måste underteckna handlingarna men då A uppgavs teckna dödsboet och ingen annan uppfattning delgavs av övriga syskon var han i god tro. Samtidigt försökte A och B hitta alternativa vägar utifall systemen mot förmodan inte skulle skriva under. En utväg A och B fastnade för var att via domstol förmå systemen att skriva under handlingarna. Köparna informerades om situationen i dödsboet och oaktat osäkerheten om tillträdesdag ville köparna binda upp köpet med handpenningen. Systemen undertecknade inte köpehandlingarna som skickades till henne utan ansökte i stället om tillsättande av boutredningsman. Köparna accepterade att tillträdesdagen senarelades i anledning av försöket att genom domstol förmå systemen att underteckna avtalen. Tyvärr skickades det icke underskrivna tilläggsavtalet om tillträdet till systemen för underskrift som enligt uppgift överlämnade detta till boutredningsmannen.

För att undvika fortsatt tvist ville han att parterna skulle lämna ett skriftligt förvaltningsuppdrag som innebar återbetalning av handpenningen till köparna. A medgav återbetalning först när domstolen meddelat att så skulle ske. När köparna stämde A biträdde han denne inom de gränser som anges i 15 och 16 §§ fastighetsmäklarlagen. Han företrädde således inte den ena parten i tvisten.

Handpenningen förvaltades på angivet konto men företagets tillgångar och andra medel flyttades på grund av externa säkerhetsproblem och osäkerhet i anledning av skilsmässa. Alla tillgångar säkrades. Handpenningen var hela tiden säkrad från hans privata tillgångar. Parterna avstod från att avtala om ränta i depositionsavtalet då den ansågs vara marginell.

Förmedlingsuppdraget resulterade i en familjefejd inom dödsboet. På grund härav och på grund av egen sjukdom valde han att avsäga sig uppdraget. A hotade då med lagsökning och med tanke på de lögner han kunde bli utsatt för valde han att förlikas. Förlikning har även träffats mellan köparna och dödsboet där köparna erhöll skadestånd.

Anledningen till de restförda skulderna hos Kronofogdemyndigheten är att han år 2004 drabbades av sjukdom vilken förstörde hela året med återtagna fastighetsaffärer. Skatteverket uppskattade hans inkomst eftersom han hade redovisat moms. Omprövning på faktiska grunder är begärd och betalning av påförd skatt för 2005 har skett. Han är medveten om allvaret i detta men har inte kunnat råda över situationen då han inte varit närvarande på grund av sjukdom. Han är dock i full färd med att rätta till detta.

Mäklare X har till yttrandena fogat kopia av bland annat uppdragsavtalet undertecknat av A och B, depositionsavtalet undertecknat av köparna och A och B, tillägg till köpekontraktet avseende ändrad tillträdesdag undertecknat av A och B, bouppteckning, kvittens på en överföring om 55 000 kr, kvitto på inbetalning till Skatteverkets konto om 4 491 kr och sjukintyg.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Handpenning som fastighetsmäklaren tagit emot skall utan dröjsmål överlämnas till säljaren om inte annat har överenskommit i särskild ordning. Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning skall hållas skilda från egna tillgångar.

I 15 § samma lag anges att fastighetsmäklaren inte får företräda köpare eller säljare såsom ombud. Mäklaren får dock åta sig begränsade åtgärder i den mån god fastighetsmäklarsed medger det.

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall mäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som

2006-09-27:5

kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

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

I 19 § samma lag anges att fastighetsmäklaren skall verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Uppdragsavtalet

Enligt egen uppgift har mäklare X inhämtat från bland annat bouppteckningen att tre dödsbodelägare förfogade över fastigheten. Uppdragsavtalet har undertecknats av två dödsbodelägare. Mäklare X har anfört att en av dödsbodelägarna uppgavs företräda övriga delägare vid intaget. I en sådan situation bör fastighetsmäklaren se till att delägare, som även företräder annan delägare, markerar detta förhållande vid undertecknandet av uppdragsavtalet. Mäklare X kan inte undgå kritik för att han underlåtit detta.

Köpehandlingarna

Det åligger mäklaren att ge parterna råd och upplysningar i samband med överlåtelsen. Detta omfattar bland annat information om formkraven för bindande överlåtelseavtal. Av mäklare Xs egna uppgifter framgår att han vid tidpunkten för kontraktsskrivningen fått information om att den tredje dödsbodelägaren eventuellt inte skulle medverka till överlåtelsen. Uppgift står mot uppgift om vilken information avseende detta mäklare X lämnat till köparna. Vid sådant förhållande saknas grund för att kritisera mäklare X i detta hänseende.

Ombud

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen uttalas att ett ombudsuppdrag är oförenligt med mäklarlagens regelsystem, vilket bygger på att mäklaren har en principiell skyldighet att beakta även uppdragsgivarens motparts intresse. Vidare anförs att förbudet inte bör vara absolut utan att det bör utformas så att en mäklare inte hindras från att som ombud t.ex. kvittera köpeskillingen och vidta andra liknande avslutande åtgärder, så länge det rör sig om rättshandlingar med endast formell betydelse. Vid de åtgärder som därmed kan komma i fråga finns det inte skäl för uppdragsgivarens motpart att hysa misstroende mot mäklarens ställning som mellanman (jfr prop. 1994/95:14 s. 49 f.).

Av protokoll från den muntliga förberedelsen i H:s tingsrätt framgår att mäklare X initialt uppträtt som ombud för A i tvisten avseende återbetalning av handpenningen. Detta framgår även av ett yttrande från A till tingsrätten. Att företräda den ena parten vid en tvist mellan köpare och säljare kan inte anses utgöra en sådan rättshandling av formell betydelse som en mäklare kan åta sig inom ramen för god fastighetsmäklarsed. Mäklare X har således agerat i strid mot en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen. För detta skall han varnas.

Hantering av handpenningen

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning hållas skilda från egna tillgångar. Medlen anförtros mäklaren med redovisningsskyldighet och för att huvudmannen skall ha rätt till medlen framför andra borgenärer vid t.ex. en konkurs krävs att medlen hålls avskilda enligt lagen (1944:181) om redovisningsmedel. Mäklaren uppfyller normalt detta krav genom att sätta in klientmedlen på ett s.k. klientmedelskonto.

Enligt uppgift från anmälaren har återbetalningen av handpenningen skett från en privatpersons konto. Mäklare X har uppgett att han flyttat medlen på grund av externa säkerhetsproblem och skilsmässa samt att handpenningen har hållits avskild från hans privata tillgångar. Omständigheterna kring hanteringen av handpenningen är oklar. Det framgår inte av föreliggande utredning att mäklare X åsidosatt sina skyldigheter på sådant sätt att det står i strid med god fastighetsmäklarsed. Det saknas därför grund för påföljd i denna del. Fastighetsmäklarnämnden vill dock understryka att mäklaren är skyldig att säkerställa att deponerade medel är skyddade från krav från såväl mäklarens som andras borgenärer samt att medlen skall finnas tillgängliga för mäklaren för att omgående kunna redovisas när förutsättningar för detta föreligger.

Ränta på deponerade medel

Det framgår av förarbetena till fastighetsmäklarlagen att mäklaren är skyldig att göra deponerade medel räntebärande och att räntan skall utbetalas till den som får kapitalbeloppet (prop. 1994/95:14, s. 76). Fastighetsmäklarnämnden har i samband med en förfrågan från en branschorganisation uttalat att nämnden inte har några invändningar mot förfarings sättet att ”genom avtal i samband med deposition kunna stryka ett streck över de räntor som understiger 100 kr” (protokoll FMN 11/99 p. 2).

Mäklare X har uppgett att parterna avstod från att avtala om ränta i depositionsavtalet då den ansågs vara marginell. Fastighetsmäklarnämnden vill påpeka att en överenskommelse mellan parterna om att ränta understigande 100 kr på deponerade medel skall tillfalla mäklaren bör dokumenteras i depositionsavtalet.

Skuldsättning

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

Mäklare Xs restförda skulder hos kronofogdemyndigheten medför att hans lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas. Fastighetsmäklarnämnden finner dock att det nu saknas skäl att vidta någon ytterligare åtgärd. Nämnden kommer dock att fort-löpande hålla sig underrättad om i vad mån mäklare X lyckats reglera sin skuld samt i

2006-09-27:6

övrigt kontrollera om han uppfyller de krav på lämplighet som ställs på en fastighetsmäklare.

Påföljd

Mäklare X har uppträtt som ombud för den ena parten i en tvist mellan köpare och säljare och därmed agerat i strid mot en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen. För detta skall han varnas.

2006-09-27:6

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från köparen av en fastighet som mäklare X haft i uppdrag att förmedla. Anmälaren har riktat kritik mot mäklare X för dennes agerande i samband med fastighetsöverlåtelsen.

Anmälar

Anmälar

Mäklaren vägrade införa villkor om lån eller försäljning av eget objekt trots att de framförde önskemål om detta. Efter kontraktskrivningen utfördes en besiktning av huset i enlighet med återgångsklausulen. Därefter diskuterade parterna de fel och brister som konstaterats. Mäklaren vägrade först att skriva ner den överenskommelse om åtgärder som träffades mellan parterna. Efter påtryckningar skrev mäklaren ner vissa punkter för hand. Det blev otydligt och oprofessionellt. Överenskommelsen har orsakat missförstånd och tvist mellan parterna. Vid senare möte har mäklaren påstått att han hade fullmakt att företräda säljarna.

I det köpekontrakt som anmälar

§ 15 Köparen beredes möjlighet att utföra en sk jordabalksbesiktning, om besiktningsman finner fel eller brister som ej är kända eller synliga har köparen rätt till prisnedsättning härav. Om besiktningsman finner stora fel eller brister i byggnaden som överstiger 2 st basbelopp inkl moms att åtgärda har båda parter rätt att häva köpet utan kostnadskrav från endera part. Prisnedsättning kan ej erhållas pga. Framtida underhåll (yttertak, ommålning av fasad, fönster, omdränering av källare, badrum m.m.) som besiktningsman har synpunkter på. Besked från nämnda besiktning skall ha kommit parter tillhanda senast 2004-04-16.

Anmälar

Mäklaren

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

Han har förmedlat den information som han fått av säljaren. Vid ett flertal visningar före och vid kontraktskrivningen informerade han köparna om vad som var synliga fel och brister m.m. som köparen inte kunde åberopa efter besiktningen. Han har också informerat om att eventuell hävning skulle framföras ”i anslutning till när besiktningsmannens protokoll erhållits”. Detta var parterna överens om. Dialogen om § 15 pågick i ca två timmar. Han är säker på att parterna uppfattat vad som gäller angående tolkningen av § 15. Det är för övrigt första gången på 19 år som en köpare åberopat en återgång av köpet. Han är därför säker på att informationen till parterna gått fram även vid detta tillfälle. Efter kontraktskrivningen vägrade säljaren att samtala med köparen. Han fick därför muntlig fullmakt att sköta den dialogen. Han hade dock inte fullmakt att fatta några beslut för säljaren.

Till yttrandet har mäklare X fogat bl.a. brevväxling mellan parternas respektive advokat samt handlingar som upprättats i samband med omförsäljningen. Fastighetsmäklarnämnden har noterat att den aktuella återgångsklausulen även införts i det senare upprättade köpekontraktet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning*Mäklarens ansvar för kontraktet*

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

Lagstiftaren har särskilt uppmärksammat situationerna att köpet inte skall vara bindande förrän köparen har fått sin fastighet såld och att köpet görs beroende av att köparen erhåller lån på vissa villkor.

Med anledning av anmälarens uppgifter om att mäklaren vägrat att införa vissa villkor vill Fastighetsmäklarnämnden framhålla att mäklaren har ett självständigt ansvar för att ta upp frågan om finansiering med köparen och att klargöra dennes förutsättningar att fullfölja köpet. Nämnden anser dock att det kan stanna vid detta påpekande.

*Återgångsklausulen**Allmänna krav*

Genom återgångsvillkoret ges båda parter rätt att ”häva köpet”. Vad som avses är den rätt som part har till återgång. Mäklare X kan inte undgå kritik för denna oklarhet i klausulen.

2006-09-27:6

Tidsfrist och anvisning saknas

I det aktuella återgångsvillkoret finns avtalat att "besked från nämnda besiktning" skall ha kommit parter tillhanda senast en viss dag. Fastighetsmäklarnämnden tolkar villkoret så att detta avser sista dag för när besiktningsmannens utlåtande eller protokoll skall ha kommit parterna tillhanda. Av villkoret framgår att både köpare och säljare har rätt att återropa "hävning". Emellertid saknas uppgift om när part senast kan återropa sin rätt enligt villkoret. Det saknas också anvisning om hur part skall gå tillväga om man vill använda sig av återgångsrätten; dvs. till vem en sådan framställning skall göras och eventuella formkrav. Mäklaren har att verka för att eventuella återgångsvillkor innehåller sådana anvisningar. Mäklaren bör således verka för att det i köpekontraktet tas in en överenskommelse om att begäran om återgång skall framföras till andra parten antingen direkt eller genom mäklaren. Mäklaren bör vidare verka för att överenskommelsen även innehåller ett krav på att en begäran om återgång skall vara skriftlig för att det inte skall finnas utrymme för missförstånd eller oklarheter.

Enligt mäklare X har villkorets utformning och tolkning diskuterats i samband med kontraktskrivningen. Mäklare X har gjort gällande att "eventuell hävning skulle framföras i anslutning till när besiktningsmannens protokoll erhållits". Denna överenskommelse har inte dokumenterats i återgångsklausulen.

Mäklare X har medverkat till en återgångsklausul som dels saknar uppgift om när en begäran om återgång senast kan framställas och dels saknar anvisning om till vem en sådan begäran skall riktas och eventuella formkrav. För detta skall han meddelas varning.

Besiktningsmannens uppdrag

Den aktuella återgångsklausulen kan läsas som att det är besiktningsmannen som skall beräkna åtgärdskostnaderna för fel på fastigheten. Det bör påpekas att ett besiktningsuppdrag normalt inte omfattar någon beräkning av åtgärdskostnader. Mäklaren bör därför inte rutinmässigt införa en sådan hänvisning i återgångsklausuler.

Parternas överenskommelse

Den lista över åtgärder som presenterats i ärendet är inte daterad och har inte under-tecknats. Handlingen saknar bl.a. uppgift om vem som åtagit sig de specificerade åtgärderna, när arbetet skall vara utfört och vad som skall hända om åtgärderna inte genomförs. Fastighetsmäklarnämnden utgår från att mäklare X upprättat handlingen på det sätt anmälaren gjort gällande. Av utredningen framgår emellertid inte övriga omständigheter vid tillkomsten av handlingen. Det är således inte klarlagt om mäklare X åsidosatt vad som ålegat honom i detta avseende. Nämnden vill dock erinra om mäklarens ansvar för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen.

Agerande som ombud

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Enligt 15 § fastighetsmäklarlagen får mäklaren inte företräda köpare eller säljare som ombud. Mäklaren får dock åta sig begränsade åtgärder i den mån god fastighetsmäklarsed medger det.

Det har inte gjorts gällande eller på annat sätt framkommit att mäklare X agerat som ombud för någon av parterna vid själva förmedlingen. Av utredningen framgår dock att han, efter det att affären slutförts och sedan tvist uppstått mellan parterna, fört diskussioner med köparen för säljarens räkning. I en sådan situation kan det ifrågasättas om mäklaren kan uppfylla kravet på att uppträda som en neutral mellanman. Mot mäklare Xs bestridande är det inte visat att han företrätt säljarna på ett sätt som står i strid med god fastighetsmäklarsed.

Övrigt

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

Påföljd

Mäklare X har medverkat vid utformningen av en återgångsklausul som är oklar genom att tidsfrist för rätten att åberopa återgång saknas liksom närmare anvisningar om hur part skall gå tillväga om han vill åberopa rätten till återgång. Han skall därför meddelas varning.

2006-10-25:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden återkallar mäklare X registrering. Beslutet gäller omedelbart.

Bakgrund

Mäklare X meddelades den 15 oktober 2003 varning *dels* för att han genom sitt samarbete med en oregistrerad person (Y) gjort det möjligt för denne att på ett missvisande sätt förmedla ett objekt, *dels* marknadsfört fastigheter utan att iaktta skriftlighetskravet för uppdragsavtal, *dels* överlåtit sådana uppgifter på en oregistrerad medhjälpare (bl.a. Y) som det ålegat honom själv att utföra. Varningen gällde tre olika ärenden där nämnden i samtliga tre ärenden fann skäl att meddela varning. I det ärende som rörde mäklare X samarbete med Y ansåg nämnden att han på ett så allvarligt sätt åsidosatt god fastighetsmäklarsed att hans registrering kunde ifrågasättas. Nämnden fann dock vid en samlad bedömning att det kunde stanna vid en varning. En av nämndens ledamöter var dock skiljaktig och ansåg att någon annan påföljd än avregistrering inte kunde komma i fråga. I beslutet gjorde nämnden klart att man skulle följa hans förmedlingsverksamhet för att kontrollera att han följde fastighetsmäklarlagens bestämmelser och god fastighetsmäklarsed.

I det nu aktuella ärendet har det i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden uppgetts att en köpare fått "lite trassel" med ett köp av en fastighet. Till anmälan har fogats köpekontrakt och andra handlingar rörande köpet. Köpekontrakten har logotypen för mäklare X mäklarföretag. Några andra uppgifter om köpet har inte lämnats i anmälan än att Y (den oregistrerade medhjälpare mäklare X samarbetat med) har "rymt med pengarna".

2006-10-25:1

Av handlingarna framgår att ärendet rör köp av avstyckade delar av en fastighet. Det framgår vidare att Y kvitterat handpenningen och även undertecknat ett depositionsavtal.

Mäklare X förelades att yttra sig över vad som framkommit i anmälan. Sedan han begärt anstånd med att besvara föreläggandet p.g.a. av att han var sjukskriven efter en operation, förelades han att även yttra sig över hur verksamheten bedrevs beträffande de totalt 32 objekt som då annonserades på hans webbplats www.---.com samt ge in uppdragsavtalen beträffande samtliga objekt.

Mäklarens yttrande

1. Mäklare X har i yttrande över uppgifterna i anmälan anfört i huvudsak följande.

Efter varningen från Fastighetsmäklarnämnden upplyste han på nytt och inskräpte för medhjälparen Y vad denne som oregistrerad medhjälpare fick göra och inte göra. Y har på egen hand, utan hans medgivande eller fullmakt undertecknat de aktuella handlingarna när han själv p.g.a. sjukdom inte kunde närvara personligen vid undertecknandet av köpekontrakten. Han beklagar Ys handlande som var självsvåldligt och oförklarligt. Det kommer dock aldrig att upprepas, då han har brutit samarbetet med Y för all framtid. Han anlitar nu en medhjälpare som är utbildad fastighetsmäklarassistent.

Han har upprättat köpeavtalen beträffande det aktuella fastighetsköpet i samråd med köpare och säljare. P.g.a. av sjukdomen har han inte varit närvarande vid kontraktskrivningen i S men har hållit sig tillgänglig per telefon på kontoret i G ifall frågor i samband med kontraktets undertecknande skulle uppkomma. Hans medhjälpare Y har lagt fram kontraktshandlingarna för parterna men har utan hans uppdrag eller kändedom presterat underskrifter och har därmed överskridit sina befogenheter. Han beklagar verkligen denna oförklarliga egenmäktighet. Han upptäckte inte Ys agerande förrän han fick föreläggandet från Fastighetsmäklarnämnden. Orsaken till detta är att Y endast signerat köparens och säljarens exemplar av köpehandlingarna, varför han inte upptäckt dennes signatur.

Anmälares oro över handpenningen kan förklaras av att Ys firma försatts i konkurs och Y själv i personlig konkurs. Dessa konkurser har inget samband med hans egen firma, vilket anmälares kan ha uppfattat det som. Den handpenning som resterar och som skall redovisas när samtliga kontraktsvillkor är uppfyllda finns på hans klientmedelskonto för senare redovisning. Vad gäller genomförandet av den aktuella försäljningen har varken köpare eller säljare någon kritik mot honom. "Krånglet" med genomförandet kan sökas hos handläggaren vid Skogsvårdsstyrelsen som nu har medgivit att den skogsareal som ingick i fastighetsköpet kan bli föremål för fastighetsreglering varför affären nu kan genomföras.

2. Mäklare X har beträffande verksamhetens bedrivande anfört i huvudsak följande.

Marknadsföringen bedrivs från kontoret i G och filialen i S i respektive fönster och bankkontors fönster. Vidare marknadsförs försäljningsobjekten på Internetportaler Hemnet och Bovision, i dagspress samt i Tyskland i månadstidskriften Bellevue, Europas största tidskrift som handlar om fastigheter till salu globalt. Samarbete med utländska fastighetsmäklare kan förekomma. Uppdragsgivarna är upplysta om detta.

Individuella visningar genomför han själv eller sker genom uppdragsgivaren eller av uppdragsgivaren utsett ombud. Vid allmänna visningar har även medhjälparen anlåtats. Medhjälparen har då fått klara anvisningar att han ej skall kunna förväxlas med den ansvarige mäklaren.

På kontoret i S finns det en mäklarassistent som kan ge vissa upplysningar, tillhandahålla viss dokumentation om objekten, förbereda visningar samt avtala visningar där säljaren själv är närvarande. Han alternerar själv mellan kontoren i G och S.

Mäklare X har i övrigt lämnat kortfattade beskrivningar över hur arbetet med respektive objekt bedrivits.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Av mäklare X egna uppgifter framgår att han i stor omfattning använder sig av oregistrerade mäklare i sin verksamhet som fastighetsmäklare. År 2003 varnades han för sitt samarbete med Y. Fastighetsmäklarnämnden konstaterade redan då att han genom det samarbetet hade åsidosatt god fastighetsmäklarsed på ett så allvarligt sätt att hans registrering kunde ifrågasättas. Av den nu aktuella anmälan framgår att mäklare X fortsatta samarbete med Y lett till att denne utfört uppgifter som skall utföras av den ansvarige fastighetsmäklaren själv eller i vart fall av annan registrerad mäklare. Att Ys agerande enligt mäklare X har skett utan hans medgivande kan inte ursäkta hans bristande kontroll av vad som skett i förmedlingsuppdraget. Mäklare X har genom nämndens beslut om varning och även genom vad som då framkom om Ys agerande bort inse det olämpliga i att låta denne medverka i ett förmedlingsuppdrag och att det fanns en risk för att Y skulle agera i strid med givna instruktioner. Mäklare X har trots det fortsatt att mer än ett år efter beslutet om disciplinpåföljd göra det möjligt för Y att på ett oacceptabelt sätt agera i ett förmedlingsuppdrag och har således underlåtit att vidta rättelse efter den tidigare varningen. Nämnden anser därför att mäklare X genom det samarbetet har åsidosatt god fastighetsmäklarsed på ett så allvarligt sätt att ingen annan påföljd än avregistrering kan komma i fråga. Även om mäklare X förklarat att han avbrutit sitt samarbete med Y ett och ett halvt år efter beslutet om disciplinpåföljd och att det inte framkommit något som visar att den aktuella förmedlingen inte skulle ha fullföljts av mäklare X på ett tillfredsställande sätt samt att granskningen i övrigt inte gett anledning till någon anmärkning, så är det förhållandet att mäklare X fortsatt att åsidosätta god fastighetsmäklarsed att uppfatta som obstruktion eller i vart fall nonchalans gentemot tillsynsmyndighetens beslut. Mot den bakgrunden kan ingen annan påföljd än avregistrering komma i fråga.

2006-10-25:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

2006-10-25:2

Bakgrund

Mot bakgrund av vad som framkommit genom TV-programmet --- som sändes den 23 mars 2006 har Fastighetsmäklarnämnden funnit skäl föreligga för en utvidgad granskning av mäklare Xs verksamhet. Hon har anmodats att inkomma med en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag hon ingått under tiden den 1 juli – den 31 december 2005. Mäklare X har under nämnda period haft endast ett förmedlingsuppdrag. Vid granskningen har följande framkommit.

I köpekontraktets § 12 under rubriken *Särskild besiktning* anges följande. *Köparen äger rätt att låta utföra besiktning av fastigheten med godkänd besiktningsman som är medlem i SBR. Skulle vid denna besiktning framkomma väsentligt fel som totalt kostar mer än 39 400 kr att åtgärda äger köparen rätt att häva detta avtal. Hävning skall ske senast 2005-12-14 skriftligen till fastighetsmäklaren. Erlagd handpenning skall till fullo återbetalas till köparen om hävning sker enligt denna paragraf.*

I depositionsavtalet anges bland annat att parterna överenskommit att handpenningen skall deponeras på mäklarens klientmedelskonto och redovisas till säljaren då köpekontraktets särskilda villkor för köpets fullbordan och bestånd är uppfyllda. Enligt likvidavräkningen har handpenningen inbetalats den 15 december 2005 och redovisats till säljaren på tillträdesdagen den 20 januari 2006. Något ytterligare villkor för köpets fullbordan och bestånd, utöver villkoret i § 12 om särskild besiktning, finns inte i köpekontraktet.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. Omständigheterna kring förmedlingsuppdraget var speciella då företrädaren för företaget som ägde fastigheten förolyckades tillsammans med hela sin familj i samband med tsunamikatastrofen. Vid tidpunkten för förmedlingsuppdragets undertecknande biträdde företaget av släktingar till familjen.

Parterna överenskom att deponera handpenningen till avtalad tillträdesdag. Detta för att undvika problem med eventuella misstag i samband med bouppteckningen samt problem med ställföreträdare för företaget som de facto var säljare av fastigheten.

Villkoret om särskild besiktning diskuterades noggrant mellan parterna och samförstånd fanns angående villkorets lydelse och också hur den skulle tolkas framgent. Efter besiktningen gick parterna vidare med affären utan att villkoret över huvud taget tillämpades eller ledde till någon tolkningstvist. Hon är naturligtvis fullt medveten om att avtalsvillkorsskrivning är en svår konst och att man alltid kan ha olika synpunkter på ett antal villkors olika lydelser grammatiskt och semantiskt. Det är emellertid hennes bestämda förmenande att villkoret överensstämde med parternas avtalsvilja vid tidpunkten för överlåtelsen, att parterna var fullt införstådda med hur villkoret skulle tolkas samt att villkoret inte ledde till någon tvist eller tolkningsproblematik mellan parterna.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

I 19 § samma lag anges att fastighetsmäklaren skall verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Depositionsavtalet

Mäklare X har uppgett att parterna överenskommit att handpenningen skulle redovisas på tillträdesdagen. Detta förhållande framgår inte av depositionsavtalet. Mäklare X har brutit mot god fastighetsmäklarsed genom att inte anpassa depositionsavtalet till förhållandena i det enskilda fallet. Förseelsen kan dock med hänsyn till omständigheterna bedömas som ringa.

Villkor om besiktning

Enligt villkoret ges köparen rätt att senast den 14 december 2005 ”häva” avtalet om det vid besiktning framkommer väsentligt fel som totalt kostar mer än 39 400 kr att åtgärda. Fastighetsmäklarnämnden utgår från att villkoret inte har varit avsett att reglera den hävningsrätt som föreligger vid kontraktsbrott utan att köparen genom villkoret getts en möjlighet att under vissa förutsättningar begära återgång av köpet. Av formuleringen framgår inte vem som skall bedöma huruvida kostnaderna för att åtgärda åberopade fel eller brister överstiger 39 400 kr. Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut varnat mäklare som medverkat vid utformningen av besiktningssklausuler som varit oklara i detta avseende (jfr bland annat nämndens beslut den 14 december 2005, dnr 4-1305-05, fastställt genom Länsrättens i Stockholms län dom den 30 juni 2006, mål nr 645-06). Nämnden vill härvid påpeka att ett besiktningssuppdrag normalt inte omfattar beräkning av reparationskostnader för upptäckta fel.

Mäklare X har uppgett att villkoret diskuterats och att samförstånd rått mellan parterna om tolkningen av villkoret. Fastighetsmäklarnämnden tolkar mäklare Xs yttrande så att parterna muntligen överenskommit om vem som skall bedöma åtgärdskostnaderna. Nämnden vill påpeka att mäklaren skall verka för att parternas överenskommelser dokumenteras på ett tydligt sätt för att i möjligaste mån undvika en tvist om avtalets tolkning. Mäklare X skall kritiseras för att hon underlåtit detta men finner att det med hänsyn till omständigheterna kan stanna vid detta påpekande.

Ärendet skall med dessa påpekanden avskrivas från vidare handläggning.

2006-10-25:3

2006-10-25:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformning av kontraktsvillkor, depositionsavtal och ränta på deponerade medel

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mot bakgrund av vad som framkommit genom TV-programmet --- som sändes den 23 mars 2006 har Fastighetsmäklarnämnden funnit skäl föreligga för en utvidgad granskning av mäklare X verksamhet. Nämnden har begärt in kopior av uppdragsavtal, objektsbeskrivningar, boendekostnadskalkyler, överlåtelseavtal, likvidavräkningar och i förekommande fall depositionsavtal i fem förmedlingsuppdrag som mäklare X genomfört under tiden den 1 juli – den 31 december 2005. Vid granskningen har följande framkommit.

Förmedlingsuppdrag A

I depositionsavtalet anges att depositionen sker i anledning av att köpets fullbordan och bestånd gjorts beroende av villkor i köpekontraktets § 15. Någon § 15 finns inte i köpekontraktet. I depositionsavtalet återfinns även en överkorsad text där det bland annat anges att redovisning av deponerade medel jämte upplupen ränta skall ske så snart det klarlagts att om villkoret medför att köpet skall fullföljas eller återgå.

Förmedlingsuppdrag B

I köpekontraktet anges i § 15 under rubriken *Övriga villkor och bestämmelser* bland annat följande.

Köparen har rätt att efter köpet låta besiktiga fastigheten. Om det vid en sådan besiktning framkommer fel vars sammanlagda åtgärdskostnader uppgår till minst 50 000 kr, äger köparen rätt till nedsättning av köpeskillingen alternativt att säljaren åtgärdar framkomna fel.

[...]

Begäran om nedsättning av köpeskillning alternativt åtgärdande av fel skall framställas skriftligen till säljaren senast den 2005-10-20.

[...]

Köparna skall göra en radonmätning. Skulle radonvärdet överstiga 300 bqcr skall köparna ha rätt att häva köpet alternativt att säljaren bekostar radonfläkt.

Förmedlingsuppdrag C

§ 15 i köpekontraktet har i princip samma formuleringar som angetts ovan avseende förmedlingsuppdrag B. Villkorstexten om radonmätning har följande lydelse.

Radonmätning skall utföras i fastigheten. Om värdet av denna mätning överstiger gränsvärdet 200 bqcr skall säljaren bekosta installation av en radonfläkt så att det faktiska värdet kommer ner under gränsvärdet.

Förmedlingsuppdrag B, C, D, E och F

I depositionsavtalen anges att redovisning av deponerade medel jämte upplupen ränta skall ske så snart det klarlagts om villkoret medför att köpet skall fullföljas eller återgå. Av likvidavräkningarna framgår inte om räntan på deponerade medel redovisats till säljaren.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. Som framgår av depositionsavtalet i förmedlingsuppdrag A har ett stycke överstrukits. Detta gjordes för att något villkor som medförde att köpet kunde återgå inte skulle finnas med i köpekontraktet. Med anledning härav borttogs § 15 i köpekontraktet som normalt innehåller sådana villkor. Av förbiseende ströks dock inte hänvisningen i depositionsavtalet till köpekontraktets § 15. Enligt önskemål från parterna betalades pengarna in på mäklarföretagets klientmedelskonto för att direkt därefter utbetalas efter avdrag för provisionen.

I köpekontraktets § 15 i förmedlingsuppdrag B anges tidsfrister i paragrafens fjärde och femte stycke. Avtalsmässigt skulle alla åtgärder enligt § 15 ske inom dessa tidsfrister. Detta hade kunnat anges klarare genom att sätta stycket om radon före tidsfristerna men parterna var ense i saken. Mätning genomfördes innan köpebrevet upprättades och undersökningen utvisade resultat under gränsvärdet som överenskommit.

Vad gäller formuleringen i köpekontraktets § 15 i förmedlingsuppdrag C hänvisas till svaret ovan avseende förmedlingsuppdrag B. Tilläggas kan att det i detta fall förmodades redan när radonklausulen skrevs att fläkt skulle behöva installeras. Mätningen inleddes tämligen omgående efter kontraktsskrivningen och direkt efter mätningen installerades en fläkt.

Ränta har inte redovisats vid likvidavräkningarna. Hon har haft en praxis, vilken redovisats för säljarna, att inte utbetala räntor under 100 kr om säljaren inte önskar detta. Ingen säljare har önskat utbetalning. Oftast rör det sig om små belopp på grund av låg ränta på klientmedelskontot och att beloppen varit inestående en kort tid. Sedan den 1 februari har hon ändrat rutinerna och betalar ut räntebeloppen då räntan på klientmedelskontot höjts.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot skall utan dröjsmål överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommit i särskild ordning.

I 19 § samma lag anges att fastighetsmäklaren skall verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

2006-10-25:3

Depositionsavtalet i förmedlingsuppdrag A

Mäklare X har uppgett att hon av misstag inte tagit bort den felaktiga hänvisningen till § 15 i köpekontraktet. Hon har vidare uppgett att deponeringen skett enligt parternas önskemål. I depositionsavtalet saknas dock uppgift om parternas överenskommelse avseende under vilka förutsättningar deponerade medel skall utbetalas. Mäklare X har brutit mot god fastighetsmäklarsed genom att inte anpassa depositionsavtalet till förhållandena i det enskilda fallet. Förseelsen kan dock med hänsyn till omständigheterna bedömas som ringa.

Villkor om radonmätning i förmedlingsuppdrag B och C

Båda köpekontrakten innehåller en s.k. besiktningssklausul. Klausulerna innehåller även ett villkor om radonmätning. Någon tidsfrist för när radonmätningen senast skall vara utförd finns inte angiven i anslutning till respektive villkorstext. Enligt villkoret i förmedlingsuppdrag B ges köparna rätt att "häva" köpet om radonvärdet överstiger 300 bq. Fastighetsmäklarnämnden utgår från att villkoret i denna del inte har varit avsett att reglera den hävningsrätt som föreligger vid kontraktsbrott utan att köparna genom villkoret erhåller en möjlighet att under vissa förutsättningar begära återgång av köpet. Någon tidpunkt för när köparna senast skall lämna besked om de önskar begära köpets återgång återfinns inte i anslutning till villkorstexten.

Det åligger mäklaren att dokumentera överenskommelser mellan parterna på ett tydligt sätt och noga förklara innebörden av villkoret för att undvika en framtida tvist om dess tolkning. Mäklare X har uppgett att de tidsfrister som anges avseende besiktning även gällde för radonmätningen samt att parterna var överens om detta. Fastighetsmäklarnämnden anser att denna överenskommelse inte på ett tillräckligt tydligt sätt framgår av villkorstexten. Mäklare X skall kritiseras för att hon underlåtit att på ett tydligt sätt dokumentera parternas överenskommelse i köpekontrakten.

Ränta

En mäklare är skyldig att göra deponerade medel räntebärande. Mäklaren har inte någon rätt till den upplupna räntan. Denna skall oavkortad utbetalas till den som får kapitalbeloppet (prop. 1994/95:14 s. 76). Fastighetsmäklarnämnden har accepterat att en mäklare avtalar om att ränta under 100 kr inte behöver utbetalas. Det hör dock till god fastighetsmäklarsed att mäklaren alltid lämnar uppgift om den ränta som utgått på deponerade medel, oavsett vad som överenskommit om dess betalning. Härigenom får den som har rätt till de deponerade medlen en möjlighet att se i vad mån han eller hon även har rätt till ränta vid utbetalningen.

Mäklare X har uppgett att hon haft som praxis att inte betala ut räntebelopp under 100 kr och att säljarna accepterat detta. Det framgår inte huruvida frågan även diskuterats med köparna. Ett depositionsavtal utgör en överenskommelse mellan köparen, säljaren och mäklaren. Överenskommelser om att mäklaren får tillgodogöra sig ränta understigande 100 kr skall i förekommande fall träffas mellan samtliga parter och bör dokumenteras i depositionsavtalet. Mäklare X kan inte undgå kritik för att hon brutit i sina skyldigheter i detta avseende. Hon har uppgett att hon numera ändrat sina rutiner och utbetalar räntebeloppen. Förseelsen kan med hänsyn till detta bedömas som ringa.

Ärendet skall med dessa påpekanden avskrivas från vidare handläggning.

2006-10-25:4**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet och lämplighet****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har vid kontroll i Rikspolisstyrelsens belastningsregister uppmärksammat på att mäklare X dömdes den 15 december 2003 i Svea Hovrätt till fängelse två månader för olaga hot. Gärningen ägde rum i februari 2002.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

För att en fastighetsmäklare skall bli registrerad krävs enligt 6 § första stycket 5 fastighetsmäklarlagen bland annat att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Det särskilda redbarhetsrequisitet är avsett att markera att prövningen skall ta sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet. Sådana krav bör kunna ställas på mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som denne intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. Enligt 8 § samma lag skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Förutsättningarna för bedömningen är något annorlunda när det gäller en yrkesverksam mäklare än när det är fråga om en person som söker sig till mäklaryrket. Avregistrering bör, enligt lagens förarbeten, tillämpas något mer restriktivt än vad som är motiverat när det är fråga om att avslå en ansökan om registrering. Som exempel på sådana omständigheter som är av så allvarligt slag att de skall kunna föranleda avregistrering eller varning anges bedrägeribrott, tillgreppsbrott och ekonomisk brottslighet. Omständigheter av detta slag bör, enligt lagstiftaren, inte ses isolerade. I bedömningen får också vägas in andra faktorer, framför allt hur länge mäklaren varit yrkesverksam och hur han har skött sina uppdrag under tiden. Det övergripande syftet med lämplighetsbedömningen skall vara att, med omsorg om mäklarnas uppdragsgivare och deras motparter, verka för en god standard inom mäklarkåren (prop. 1994/95:14 s. 66 och 69).

Den brottslighet mäklare X dömts för är av allvarlig art som i och för sig kan ge anledning att ifrågasätta en fastighetsmäklares lämplighet. Mot bakgrund av att mäklare X inte tidigare lagförts och att det förflutit relativt lång tid sedan gärningen ägde rum, finner Fastighetsmäklarnämnden inte skäl föreligga för disciplinär påföljd. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2006-10-25:5

2006-10-25:5

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Enligt uppgift från Kronofogdemyndigheten den 28 oktober 2005 hade mäklare X restförda skulder i allmänna mål om 159 962 kr.

Mäklare X har i yttrande bland annat anfört att uppgiften är felaktig och att hon har skrivit och begärt rättelse. Hon har dock haft svårt att följa upp detta eftersom hon råkade ut för en trafikolycka sommaren 2005. Hon har emellertid fått veta att hennes överskjutande skatt kommer att dras av i början av december 2006. Den överskjutande skatten som kommer att avräknas är ungefär 4 000 kr. Hon har dessutom vecka 42 år 2006 betalat 13 500 kr. Hon kommer att göra inbetalningar varje månad.

Mäklare X har förelagts att till Fastighetsmäklarnämnden ge in en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag hon ingått från och med den 1 januari 2005 till och med den 31 december 2005 med uppgift om vilka förmedlingar som slutförts.

Mäklare X har i meddelande till Fastighetsmäklarnämnden anfört att hon inte har åtagit sig några förmedlingsuppdrag under år 2005 eftersom hon haft stora besvär från en tidigare trafikolycka. Hon har därefter brutit sin handled och sedermera råkat ut för ytterligare en trafikolycka.

Fastighetsmäklarnämnden har den 24 oktober 2006 gjort en förnyad kontroll av mäklare X skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav härvid att mäklare X hade restförda skulder i allmänna mål om 160 049 kr.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Mäklare X restförda skulder hos Kronofogdemyndigheten gör att hennes lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas. Fastighetsmäklarnämnden finner dock att det får anses tillräckligt att nu meddela mäklare X varning. Nämnden kommer dock att fortlöpande hålla sig underrättad om i vad mån mäklare X lyckats reglera sin skuld samt i övrigt kontrollera om hon uppfyller de krav på lämplighet som ställs på en fastighetsmäklare.

2006-10-25:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om oberättigat krav på provision m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X fick den 1 juni 2005 i uppdrag att förmedla en bostadsrättslägenhet till ett fast arvode om 60 000 kr. Lägenheten överläts till två köpare genom ett överlåtelseavtal den 17 juni 2005 för 2 050 000 kr. Bostadsrättsföreningen beviljade köparna medlemskap i föreningen den 24 juni 2005. Säljarna hävde köpet den 19 juli 2005 och överlät samma dag lägenheten till en annan köpare för 2 000 000 kr utan att anlita någon mäklare. Hävningen accepterades inte av de första köparna vilket de meddelade säljarna. Företrädare för bostadsrättsföreningen meddelade den 29 juli 2005 de första köparna att föreningen återtagit deras medlemskap. Föreningen har därefter beviljat den andra köparen medlemskap. De första köparna har stämt säljarna och den andra köparen vid tingsrätten avseende bättre rätt till lägenheten.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljarna riktat kritik mot mäklare X. Anmälarna har gjort gällande att mäklare X brustit i sina skyldigheter bland annat genom att endast en av dem skrivit under uppdragsavtalet, att hon trots ett skriftligt bestridande av fordran på provision ansökt om betalningsföreläggande, att hon i överlåtelseavtalet skrivit in återgångsvillkor som hon inte informerat säljarna om och att ett villkor i överlåtelseavtalet hållit köpet svävande ända fram till tillträdesdagen.

Anmälan

Anmälarna har bland annat anfört följande. De skulle under sommaren 2005 sälja en bostadsrättslägenhet som de av ekonomiska skäl inte kunde behålla. Förmedlingsavtalet undertecknades endast av en av dem fastän det angavs att båda var uppdragsgivare vilket medförde att avtalet var ogiltigt. Ett överlåtelseavtal tecknades med två köpare där det angavs som villkor dels att köparen senast på tillträdesdagen fick banklån dels att köparnas två bostadsrättslägenheter sålts senast den 31 augusti 2005 vilket var tillträdesdagen. Det visade sig att köparna när överlåtelseavtalet undertecknades inte innehade två bostadsrättslägenheter eftersom den ena var en hyresrätt under ombildning till bostadsrätt. Om de fått veta detta hade de inte undertecknat överlåtelseavtalet. Mäklare X kände till detta men upplyste inte om saken. Sedermera kontaktade köparna dem och sade att de inte hade för avsikt att fullfölja köpet. De tvingades därför att sälja lägenheten till en annan köpare. Härefter har de erhållit faktura på provision som de bestridit eftersom någon förmedling inte kommit till

2006-10-25:6

stånd. Trots att skriftligt bestridande skett har mäklare X överlämnat kravet till inkasso.

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande. Hennes exemplar av uppdragsavtalet har undertecknats av båda säljarna. Överlåtelseavtalet innehöll en återgångsklausul för det fall köparna inte skulle antas som medlemmar. Avtalet innehöll ytterligare två återgångsklausuler. Enligt en klausul kunde köparna häva avtalet och hade då rätt att återfå handpenningen om köparna inte beviljades full kredit för fullgörande av köpet. Enligt en annan klausul hade köparna möjlighet att låta köpet återgå om inte deras bostadsrätter sålts med bindande köp senast den 31 augusti 2005. Det var alltså endast köparna som hade rätt att låta köpet återgå om förutsättningarna i dessa klausuler inte uppfylldes. Den 27 juni 2005 beviljade banken full kredit för fullgörande av köpet. Medlemskapet beviljades den 24 juni 2005 och köparna hade inte begärt återgång av köpet. Köpet var fullbordat till alla delar. Provisionen hade förfallit till betalning. Hon hade därför rätt att erhålla det överenskomna mäklararvodet. Att en av köparnas lägenheter var under ombildning och ännu inte förvärvat av bostadsrättsföreningen kände hon inte till när överlåtelseavtalet tecknades. Uppgiften om att båda lägenheterna var bostadsrätter lämnades av en av köparna. Hon hade inte anledning att betvivla denna uppgift. För att detta villkor inte skulle hålla avtalet svävande längre tid än nödvändigt upprättades emellertid ett tilläggsavtal där köparna avstod från möjligheten att häva på den grund att deras bostadsrätter inte försålts. Säljarna vägrade dock att underteckna detta tilläggsavtal. Den 10 augusti 2005 har föreningen via fax informerat om att den beviljat den andre köparen medlemskap.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppdragsavtalet

Av den kopia på uppdragsavtalet som givits in av mäklare X kan utläsas att detsamma undertecknats av båda säljarna. Utredningen ger därför inte entydigt stöd för att uppdragsavtalet endast undertecknats av enbart en av säljarna. Mäklare X kan därför inte kritiseras i denna del.

Kravet på provision

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra tvister om ersättning eller provision för fastighetsmäklarens tjänster eller dennes rätt till ersättning vid avtalsbrott från uppdragsgivaren sida. Däremot kan nämnden pröva om en mäklare i en ersättningsfråga handlat på ett sätt som är förenligt med 12 § fastighetsmäklarlagen, att mäklaren i allt skall iaktta god fastighetsmäklarsed.

Av utredningen framgår att föreningen den 10 augusti 2005 informerat mäklare Xs ombud ME om att föreningen inte tänkte återkalla den andre köparens medlemskap i föreningen. Mäklare X har trots detta den 14 september 2005 fakturerat säljarna provision fastän hon vid denna tidpunkt ägt kännedom om att tvist uppkommit i frågan om vem som rätteligen varit att betrakta som ägare till bostadsrätten. Det har således vid denna tidpunkt varit oklart huruvida överlåtelsen verkligen fullbordats på sätt att de första köparna erhållit medlemskap i föreningen vilket är en förutsättning för att köpet verkligen fullgjorts och för hennes rätt till provision. Det har därför inte varit förenligt med god mäklarsed att fakturera säljarna på detta stadium. Till följd härav skall mäklare X meddelas varning.

Övrigt

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

2006-10-25:7**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om krav på skriftligt uppdragsavtal****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Den 12 december 2005 beslutade Fastighetsmäklarnämnden att granska mäklare Xs verksamhet med anledning av att denne vid minst tre tillfällen de senaste fem åren underlåtit att betala årsavgift i rätt tid. Från den förteckning över förmedlingsuppdrag som ingåtts under 2005 som mäklare X inkommit med har nämnden beslutat om granskning av två av totalt elva förmedlingsuppdrag. I ett av dessa uppdrag, avseende en bostadsrätt, har skriftligt uppdragsavtal saknats.

Mäklare X har, trots påminnelse, inte inkommit med den efterfrågade handlingen eller yttrat sig i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligt. Bestämmelsen är tvingande i konsumentförhållanden. Med ett sådant krav uppnås bl.a. att uppdragsgivaren och mäklaren klargör att avtal verkligen träffats.

Utredningen får anses visa att mäklare X brutit mot en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen genom att inte upprätta skriftligt uppdragsavtal i samband med att han åtagit sig ett förmedlingsuppdrag. För detta skall han varnas.

2006-10-25:8

2006-10-25:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares medverkan i samband med lantmäteriförrättning m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan där mäklare Xs agerande i samband med avstyckningar och liknande åtgärder ifrågasatts. Anmälaren har gjort gällande att mäklare X agerat som ”exploateringsintressent” och att förfarandet, enligt många bedömare, gått långt utöver god fastighetsmäklarsed.

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

Myndighetskontakter ingår i mäklarens förmedlingsuppdrag. Detta framgår av uppdragsavtalet. I ett förmedlingsuppdrag har hon gjort förköpsanmälan till kommunen. Inför ett annat förmedlingsuppdrag var hon fastighetsägaren behjälplig vid ansökan om förhandsbesked angående bygglov. Hon har inte i något ärende varit ombud för säljaren.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden har uttalat följande i protokoll 10/2005.

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

Mot mäklare Xs bestridande är det inte visat att hon agerat i strid med förbudet att företräda part som ombud eller att hon på annat sätt åsidosatt god fastighetsmäklarsed i samband med de nu aktuella förmedlingsuppdragen. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2006-10-25:9**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformning av återgångsklausuler m.m.****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Genom TV-programmet --- som sändes den 27 mars 2006 har Fastighetsmäklarnämnden uppmärksammats på mäklare Xs agerande i samband med ett förmedlingsuppdrag. Köparen, som själv medverkar i programmet, framför kritik mot mäklare X. Hon gör bland annat gällande att otillräcklig information lämnats i samband med överlåtelsen av fastigheten och att köpet blivit bindande trots att köpekontraktet innehöll en återgångsklausul. Vid besiktningen konstaterades mögel i källaren. Säljarna har innehållit handpenningen då köparna inte fullföljde köpet.

Mäklare X har förelagts att yttra sig över vad som förekommit i programmet.

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande.

I programmet görs gällande att förmedlingsprocessen gick fort. Detta bestrids. Efter visning av fastigheten var ett par mycket intresserat av att få köpa fastigheten. Hon informerade om undersökningsplikten och om betydelsen av denna. Hon förklarade också att det är att föredra att utföra en besiktning före undertecknande av köpekontraktet men att man då inte har någon garanti för att få köpa objektet eftersom ett fastighetsköp för sin giltighet kräver skriftlig form. Då spekulanten uppgav att hon ville vara försäkrad om att hon verkligen skulle få köpa huset enades parterna om att teckna ett bindande köpeavtal och inta en besiktningssklausul. Med hänvisning till att säljarna redan förvärvat annat boende och var i behov att veta huruvida deras egen försäljning skulle komma att vara bindande eller inte var det ett uttryckligt krav från deras sida om att det inte skulle införas en s.k. öppen besiktningssklausul där köparen skulle kunna begära återgång oavsett vad som framkom i besiktningen. En sådan klausul är till nackdel för säljaren och till mycket stor fördel för köparen. Man valde en klausul som i huvudsak innebar att för det fall att det framkom fel eller brister, vars sammanlagda åtgärdandekostnad översteg 5 % av köpeskillingen, skulle köparen äga rätt att begära återgång. Till detta kom att säljarna skulle ha rätt att åtgärda fel om de så önskade. Köpekontraktet skickades för påseende tre dagar före det att man skulle komma att underteckna det. När parterna lämnade önskemål om tid för kontraktstecknande förklarade hon att hon inte kunde närvara. Hon föreslog därför andra tider men parterna vidhöll tidpunkten. Hon efterhörde då om det var möjligt om hennes kollega, som också är registrerad mäklare, kunde medverka. Detta hade parterna inte någon invändning emot. Vid besiktningen kände besiktningssmannen en "liten doft" av mögel i källaren invid en smyglis. Den påtalade åtgärdskostnaden understeg klart 5 % av köpeskillingen. Köparen har inte heller påstått att hon ägde rätt till återgång enligt besiktningssklausulen. Dessutom förklarade sig säljarna beredda att åtgärda felet på ett fackmässigt sätt. Köparna önskade inte fullfölja köpet. Säljarna

2006-10-25:9

accepterade en hävning under förutsättning att handpenningen om 180 000 kr inte skulle återbetalas. Köparna har erlagt ett skadestånd till säljarna med anledning att de inte ägde rätt att begära köpets återgång. Det var ett kontraktsbrott från köparnas sida att inte fullfölja affären. Hon undviker numera besiktningssklausuler eftersom det finns risk för tvist mellan parterna – oavsett hur välskrivna klausulerna än må vara.

Mäklare X har bl.a. inkommit med en handling med rubriken *Hävning av villkor* undertecknat av parterna den 10 juni 2005. Avtalet innehåller följande överenskommelse. --- *köparen vill häva köpet och lägger handpenningen på 180 000 kr som utgör 10 % av köpeskillingen som skadestånd till säljaren. Hävningen gäller med omedelbar verkan och föreliggande köpekontrakt är annullerat.*

I köpekontrakt undertecknat av parterna den 25 maj 2005 finns följande återgångssklausuler.

§ 3 En förutsättning är att köparna får låna erforderliga medel för att finansiera köpet.

§ 12 Säljaren ger köparen rätt att, på köparens bekostnad besiktiga fastigheten, senast den 3 juni 2005 varvid köparens rätt till hävning enligt nedan, äger köparen då ej rätt att åberopa fel eller skador, som utan svårigheter hade kunnat uppmärksammas eller som kan anses motsvara vad köparen haft skälig anledning förvänta sig bl.a. med ledning av ålder, skick och pris.

Köparen skall vid begäran om hävning, som sådan besiktning skett, senast den 6 juni 2005 skriftligen, med kopia av besiktningsprotokollet, informera säljaren och handläggande fastighetsmäklare om de fel och/eller skador köparen önskar åberopa som hävningsgrund samt skälig kostnad att fackmässigt åtgärda dessa. Säljaren skall ha rätt att kunna åtgärda de fel som köparen åberopar från besiktningsskadeprotokollet. Dessa eventuella fel skall vara åtgärdade före tillträdet.

Om totala reparationskostnaden överstiger 5 % av köpeskillingen äger köparen, därest förutsättningar föreligger enligt ovan, rätt att häva köpet. Samtliga prestationer skall därvid återgå.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med kompletterande yttrande.

Villkoret om lån borde inte ha stått i kontraktet. Köparnas finansiering var klar. Det är upp till köparen att först bedöma reparationskostnaden eftersom det ankommer på köparen att ange vilka fel och skador som åberopas och skälig kostnad för att åtgärda dessa. Om säljaren inte anser att köparens bedömning är korrekt har säljaren möjlighet att invända mot denna. Säljaren skall ”inom skälig tid” från det att köparen meddelat vilka fel som åberopas och kostnaderna för dessa meddela om säljaren avser att åtgärda felen. Detta meddelande skall lämnas senast så att eventuella fel hinner åtgärdas före tillträdet. Köparen har att bedöma säljarens åtgärder och regleringen av eventuella kvarstående brister. Vid tvist får domstol avgöra kvarstående krav. I det nu aktuella fallet var parterna överens om att reparationskostnaden klart understeg 5 % av köpeskillingen. Säljarna har åtagit sig att avhjälpa vissa fel bl.a. mögel i dusch och spräckta takpannor. Parterna var även överens om att en teknisk utredning skulle göras av förekomsten av fukt och mögel. Undersökningen visade att sanering inte behövde utföras. Det räckte med att ta bort en fotlist för att förbättra ventilationen.

Efter fukt- och mögelmätningen var köparna upprörda och menade att de aldrig kunde tänka sig att flytta in i huset. De hade inte för avsikt att fullfölja affären. Säljarna var villiga att ”släppa” köparna mot att få behålla handpenningen som skadestånd. Detta accepterades av köparna och hävningsavtalet skrevs.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Krav på klagörande

I 19 § fastighetsmäklarlagen anges att mäklaren skall verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats skall mäklaren hjälpa parterna att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen har överförts i huvudsak oförändrad från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Av förarbetena framgår att det ansvar som åläggs mäklaren innebär bland annat att denne skall vara aktiv och observant beträffande sådana frågor som måste lösas i samband med överlåtelsen. Mäklaren bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter. Om endera parten önskar ett särskilt avtalsvillkor åligger med mäklaren att klagöra villkorets innebörd samt att se till att det blir tydligt formulerat i köpekontraktet (jfr. prop. 1983/84:16 s. 41).

Återgångsvillkor för lån

Mäklare X har uppgivit att lånevillkoret inte borde ha stått i kontraktet med hänvisning till att köparnas finansiering var klar. Genom att infoga villkoret har mäklare X medverkat till en oklarhet om förutsättningarna för den aktuella överlåtelsen. Det har därmed förelegat en risk för tvist mellan parterna om avtalets giltighet. Mäklare X har åsidosatt god mäklarsed genom att införa återgångsklausulen i kontraktet.

Klausulen saknar uppgift om när köparens lån senast skall vara beviljat. Dessutom saknas uppgift om vad som ålegat köparen i fråga om att ansöka om lån och liknande förutsättningar. Genom att klausulen saknar tidsfrist har det funnits risk för att det först på tillträdesdagen stått klart om förutsättningarna för köpet var uppfyllda eller inte. Även om klausulen saknat betydelse i det enskilda avtalet utgör oklarheterna i återgångsvillkoret så allvarliga brister att villkoret i sig bör anses varningsgrundande.

Återgångsvillkor för besiktning

Allmänna krav

Den aktuella klausulen innehåller uttrycket ”rätt till hävning” och liknande. Vad som avses är den rätt till återgång som köparen har under vissa förutsättningar. Mäklare X kan inte undgå kritik för denna oklarhet.

Undantag från köparens rätt till återgång

Köparen får enligt klausulen inte åberopa fel eller skador som utan svårigheter hade kunnat uppmärksammas eller som kan anses motsvara vad köparen haft skälig anledning förvänta sig bl.a. med ledning av (fastighetens) ålder, skick och pris. Enligt Fastighetsmäklarnämndens tolkning innebär klausulen att köparen inte kan åberopa sådana fel som inte utgör fel enligt 4 kap. 19 § JB oavsett vad som framkommer vid besiktningen. Det noteras att bostadshuset i den aktuella överlåtelsen var 55 år. Klausulen innebär en otydlighet vad gäller förutsättningarna för att begära återgång. Nämnden vill därför påpeka att om en sådan formulering används åligger det

2006-10-25:9

mäklaren att noga förklara innebörden för parterna för att undvika att tvist uppstår om tolkningen av undantagen för köparens rätt till återgång.

Bedömning av åtgärdskostnaden

Enligt klausulen äger köparen rätt att häva köpet om ”totala reparationskostnaden” överstiger 5 % av köpeskillingen, dvs. 90 000 kr, och övriga förutsättningar föreligger. Klausulen saknar uppgift om vem som har att bedöma reparationskostnaden. Genom denna brist föreligger risk för tvist om vilken utredning som krävs för att köparen skall ha rätt till återgång. För detta skall mäklare X meddelas varning. Vad hon anfört om att det ankommer på köparen att i första hand ange en skälig kostnad föranleder inte någon annan bedömning. Fastighetsmäklarnämnden vill härvid påpeka att ett besiktningssupdrag normalt inte omfattar beräkning av reparationskostnaderna för upptäckta fel.

Tidsfrist för besiktning och begäran om återgång

Det har noterats att sista dag för besiktning avtalats till den 3 juni 2005 och att sista dag för begäran om återgång var senast den 6 juni 2005. Vid sådan begäran skulle, enligt återgångsvillkoret, köparen bifoga kopia av besiktningsprotokollet. Det åligger mäklaren att utforma ett besiktning villkor så att part ges tillräcklig tid att hinna anlita en besiktningssman och ta del av besiktningresultatet (se 2002-03-20:3 i Fastighetsmäklarnämndens årsbok för 2002). Det kan ifrågasättas om den avtalade fristen i villkoret gav köparna tillräcklig tid för att erhålla protokollet efter besiktningen. Nämnden anser dock att det kan stanna vid detta påpekande.

Säljarens åtagande

Av villkoret framgår när köparen senast kan åberopa villkoret och hur köparen skall förfara för att meddela säljaren. Villkoret ger emellertid samtidigt säljarna rätt att, före tillträdet, åtgärda eventuella fel som köparen åberopar. Av villkoret framgår inte när säljarna senast måste lämna besked om huruvida de avser att åtgärda felen. Detta medför en risk för att köparna först på tillträdesdagen kan konstatera om köpet står fast eller inte.

Mäklare X har gjort gällande att klausulen innebär att säljaren skall lämna sitt meddelande ”inom skälig tid” dock senast så att eventuella fel hinner åtgärdas före tillträdet. Tolkningen saknar stöd i villkoret.

Det har inte gjorts gällande att klausulens konsekvenser diskuterats med parterna. I vart fall borde mäklare X ha verkat för att återgångsvillkoret omfattade tidsfrist för säljarens rätt att erbjuda avhjälpan av de fel som köparen eventuellt skulle komma att åberopa samt anvisningar för hur och till vem säljarens meddelande om åtagandet skulle lämnas. Bristerna i villkoret utgör grund för varning (jämför Kammarrättens dom den 9 februari 2005 mål nr 3836-04). Vad mäklare X anfört föranleder inte någon annan bedömning av den aktuella klausulen.

Övrigt

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

Påföljd

Mäklare X har medverkat till två oklara återgångsklausuler. Låneklausulen saknar uppgift om när köparens lån senast skall vara beviljat och vad som ålegat köparen i fråga om att ansöka om lån och liknanden förutsättningar. Besiktningssklausulen saknar uppgift om vem som har att bedöma reparationskostnaden för eventuella fel som köparen önskar åberopa i samband med begäran om återgång. Vidare saknas tidsfrist och anvisning för säljarens meddelande att erbjuda avhjälpande av fel. Mäklare X skall därför meddelas varning.

2006-11-15:1**Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet och lämplighet, utformning av uppdragsavtal, uppgift i objektsbeskrivning och klientmedel****Fastighetsmäklarnämndens avgörande**

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X har den 16 november 2000 dömts för misshandel till villkorlig dom och 100 dagsböter à 80 kr av S tingsrätt. Gärningen ägde rum den 6 december 1999.

Mäklare X har den 5 september 2005 dömts för misshandel i två fall till fängelse i en månad av Svea Hovrätt. Gärningarna ägde rum den 18 juli 2003 och den 28 januari 2004. Högsta Domstolen beslutade den 15 december 2005 att inte meddela prövningstillstånd.

I anledning av vad som framkommit genom de ovan nämnda domarna har Fastighetsmäklarnämnden granskat fem förmedlingsuppdrag som mäklare X ingått under år 2005.

Misshandelsdomarna

Mäklare X har i yttrande anfört bl.a. följande.

Händelserna som har lett fram till dessa domar är av mycket ovanligt karaktär för honom. Han är inte på något sätt kriminell eller våldsam. Händelserna inträffade för flera år sedan och han har därefter skött sig och sitt arbete utan några som helst problem av liknande karaktär. Det skall även understrykas att händelserna inte inträffade under hans tjänsteutövning eller har något med hans mäkleriverksamhet att göra.

Han vill även framhålla att domarna enbart baseras ”på vittnesuppgifter från käreandensidan”. Emellertid förstår och erkänner han att han överreagerade vid dessa tillfällen. De händelser som han har dömts för är dock resultatet av det våld som riktats mot honom och hans hund samt den skadegörelse som hans egendom utsatts för. Han gick vid dessa tillfällen i försvar och då tyvärr för kraftigt.

2006-11-15:1

Han beklagar det inträffade. Händelserna har inget som helst samband med hans liv eller arbete som fastighetsmäklare och speglar inte på något sätt hans beteende.

Den särskilda granskningen

Fastighetsmäklarnämnden har vid den särskilda granskningen begärt in kopior av uppdragsavtal, objektsbeskrivningar, överlåtelseavtal och likvidavräkningar samt i förekommande fall depositionsavtal i fem förmedlingsuppdrag som mäklare X har genomfört under år 2005. Vid granskningen av dessa har bl.a. följande framkommit.

I samtliga uppdragsavtal framgår vid punkten *Uppdrag* att mäklare X har erhållit förmedlingsuppdraget med ensamrätt. Vid punkten *Uppdragstid* finns följande text. *Detta uppdragsavtal gäller t.o.m. den [dag månad år]. Efter denna dag gäller förmedlingsuppdraget till vidare tills uppsägning sker.* Vid punkten *Uppsägning* finns följande text. *Under tid då avtalet löper, får uppdragsavtalet sägas upp med fastighetsmäklarens medgivande. Därefter gäller uppsägningstid om tio dagar.*

I objektsbeskrivningarna gällande två bostadsrätter saknas uppgift om pantsättning.

Av säljarens likvidavräkning i ett förmedlingsuppdrag framgår inte huruvida räntan på den deponerade handpenningen har redovisats och utbetalats.

Mäklare X har i yttrande med anledning av vad som framkommit vid den särskilda granskningen anfört bl.a. följande.

Vad gäller texten vid punkten *Uppdragstid* i uppdragsavtalen så menar han att uppdragsavtalet gäller med ensamrätt t.o.m. angivet datum. Att detta inte anges uttryckligen beror på ett förbiseende av honom. Det var uppenbart för honom då det framgår av punkten *Uppdrag*. Han skall dock ändra lydelsen i framtida uppdragsavtal. Det samma gäller texten vid punkten *Uppsägning*. Det han menar med denna skrivning är att under tid då avtalet löper med ensamrätt får uppdragsavtalet sägas upp med hans medgivande.

Avseende noteringen om att uppgift om pantsättning saknas i objektsbeskrivningen för två objekt kan beträffande det första objektet anföras att hela försäljningen genomfördes genom ett ombud då säljaren är bosatt utomlands. Genom ombudet fick han först uppgiften att bostadsrätten inte var pantsatt. Efter förfrågan hos bostadsrättsföreningen fick han först efter visningen klart besked att bostadsrätten var pantsatt vilket han informerade köparna om i god tid före kontraktskrivningen samt dessutom skriftligen på likvidavräkningen inför tillträdet.

Vad gäller det andra objektet uppfyllde han sin skyldighet att kontrollera om bostadsrätten var pantsatt. Han missade dock att ta med den uppgiften i objektsbeskrivningen. Det var en olyckshändelse, utan betydelse för parterna eller överlåtelsen. Då han inte använder sig av SFD:s färdiga dokument utan alltid själv skriver alla handlingar manuellt kan det ske att en uppgift av olyckshändelse någon gång inte kommer med. Han informerade emellertid köparna och deras bank skriftligt i god tid före tillträdet att bostadsrätten var pantsatt för säljarens lån som skulle lösas.

Vad gäller noteringen avseende likvidavräkningen framgår inte de efterfrågade uppgifterna eftersom räntan inte har utbetalats eller redovisats. Enligt de studier han

gjorde när han läste till fastighetsmäklare 1992 fanns det en schablonregel som innebar att ränta understigande 100 kr inte behövde redovisas om parterna var överens om det. Räntan i det här fallet skulle ha uppgått till 72 kr. Han har vid samtal med sin bank fått beskedet att de inte betalar någon ränta i större utsträckning vad gäller konton där många olika belopp transfereras ett flertal gånger per år och att de ännu mindre är behjälpliga med att räkna ut korttidsräntan för olika belopp som dessutom förändras under tiden och att de framför allt inte betalar ut ränta hur som helst på begäran, utan endast en gång per år. Efter detta besked har han inte diskuterat saken ytterligare. Han kontrollerar inte heller räntan. Vore det ett större belopp under en längre tid skulle han naturligtvis tillse att räntan kom kapitalets ägare till godo. Han skall dock åter ta upp saken till diskussion med banken för att framledes kunna sköta frågan på ett mer riktigt sätt.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Redbarhet och lämplighet

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

I förarbetena till lagen (se prop. 1994/95:14 s. 66) anges att redbarhetsrekvisitet i 6 § tar sikte på att en mäklares allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet skall motsvara de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. När det gäller anteckningar i polisregister är det i första hand fällande domar beträffande förmögenhetsbrott, ekonomisk brottslighet och våldsbrott som bör uppmärksammas.

Mäklare X har blivit dömd för misshandel i tre fall. Brottsligheten är av allvarligt slag och det är fråga om upprepad lagföring. Mäklare Xs lämplighet som fastighetsmäklare skulle därför i och för sig kunna ifrågasättas. Fastighetsmäklarnämnden finner dock att det får anses tillräckligt att nu meddela mäklare X varning.

Den särskilda granskningen

Uppdragsavtalens utformning

Vid utformningen av uppdragsavtal har fastighetsmäklaren ett självständigt ansvar för avtalens utformning. Det strider mot god fastighetsmäklarsed att utforma oklara uppdragsavtal.

Fastighetsmäklarnämnden anser att lydelsen av de granskade uppdragsavtalen är oklar då det inte uttryckligen anges att avtalet löper med ensamrätt till och med ett visst datum. Detsamma gäller förutsättningarna för uppsägning enär det inte uttryckligen anges att mäklare Xs medgivande enbart krävs under tid som avtalet löper med ensamrätt. Mäklare X har dock i yttrande anfört att han har för avsikt att ändra lydelsen i framtida uppdragsavtal, varför Fastighetsmäklarnämnden finner det tillräckligt med detta påpekande.

2006-11-15:1

Uppgift om pantsättning

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

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

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

När en konsument köper en bostadsrätt huvudsakligen för enskilt bruk skall således fastighetsmäklaren sammanställa en beskrivning av bostadsrätten innehållande vissa i lagen specificerade uppgifter. Det är inte tillräckligt att alla relevanta uppgifter funnits tillgängliga för köparen i flera olika handlingar.

I förevarande fall saknas uppgift om pantsättning i beskrivningarna av två bostadsrätter. Mäklare X har således åsidosatt en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. För detta skall han varnas. Vad mäklare X har anfört om att uppgift om pantsättning angivits på annat sätt föranleder inte någon annan bedömning.

Ränta på klientmedel

En mäklare är skyldig att göra deponerade medel räntebärande. Mäklaren har inte någon rätt till den upplupna räntan. Denna skall oavkortad utbetalas till den som får kapitalbeloppet (prop. 1994/95:14 s. 76).

Fastighetsmäklarnämnden har accepterat att en mäklare avtalar om att ränta under 100 kr inte behöver utbetalas. Det hör dock till god fastighetsmäklarsed att mäklaren alltid lämnar uppgift om den ränta som utgått på deponerade medel, oavsett vad som överenskommit om dess betalning. Härigenom får den som har rätt till de deponerade medlen en möjlighet att se i vad mån han eller hon även har rätt till ränta vid utbetalningen.

I det aktuella depositionsavtalet saknas överenskommelse om att ränta understigande 100 kr inte behöver utbetalas. Mäklare X har således inte haft rätt att tillgodogöra sig den upplupna räntan. Han har inte heller lämnat uppgift om den ränta som utgått på de deponerade medlen. Genom att underlåta att utbetala och redovisa den upplupna räntan har mäklare X brutit mot god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

Påföljd

Mäklare X skall meddelas varning då hans lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas på grund av den brottslighet som han blivit dömd för.

Mäklare X skall även varnas då han underlåtit att i objektsbeskrivning lämna uppgift om bostadsrätts pantsättning.

Mäklare X kan inte heller undgå varning för sin underlåtenhet att redovisa och utbetala upplupen ränta på deponerade medel.

2006-11-15:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har tretton mäklarfirmor genom sitt ombud framfört kritik mot mäklare X och dennes användande av oregistrerade medhjälpare.

Anmälan

Anmälarna har anfört bland annat följande.

Ett äldre par kontaktade mäklare Xs mäklarfirma i anledning av att företaget utannonserade en bostadsrättslägenhet. Försäljningen handlades av en på mäklarfirmans anställd assistent. Assistenten hade ensam hand om budgivningen och tillträdet.

Det äldre paret förvärvade bostadsrätten och gav mäklarfirmans uppdrag att sälja deras radhus. Även detta uppdrag handlades av mäklarassistenten, som på samma sätt som beträffande lägenheten startade och skötte budgivningen intill dess att uppdragsgivarna fann för gott att säga upp avtalet med omedelbar verkan.

Det äldre paret och övriga spekulanter på bostadsrättslägenheten har klart framhållit att de uppfattade assistenten som mäklare. De blev mycket upprörda när det rätta förhållandet uppdagades.

Det kan även nämnas att mäklare X så sent som i september 2005 på ett vilseledande sätt angivit en annan assistent som ansvarig mäklare vid försäljningen av en lägenhet.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Säljaren av den lägenhet som det äldre paret sedermera förvärvade är personlig vän med både honom själv och hans mäklarassistent. De besökte säljaren den 17 maj 2005 varvid uppdragsavtalet undertecknades av honom själv och säljaren. Lägenheten visades en gång för ett stort antal spekulanter. Ansvarig för visningen var hans assistent. Vid visningen framkom det att flera av de närvarande uttryckte intresse för att förvärva lägenheten. Intresseanmälan skedde således "på plats". Därefter har de intresserade via mäklarfirmans kontor bjudit på bostadsrätten via telefon eller SMS. Buden tas emot av personal på kontoret d.v.s. både mäklare, mäklarassistenter och övriga anställda kan ta emot bud. Buden vidarebefordras därefter via SMS till dem

2006-11-15:2

som är intresserade av att delta i budgivningen. Så småningom kvarstår enbart den högstbjudande, varefter mäklaren, och alltid mäklaren, upprättar köpehandlingar.

Den aktuella försäljningen handlades inte av hans mäklarassistent. Det var han som var ansvarig mäklare och hans assistent finns inte heller angiven i några av de handlingar som rör den aktuella lägenheten.

Beträffande det äldre paret radhus kan sägas att såväl han som hans assistent besökte dem i juni 2005 varvid uppdragsavtal med ensamrätt undertecknades av det äldre paret och honom själv. Vid besöket skämtades det om att hans assistent var ”springpojken” och att han ”var den som tog betalt”. Beskrivningen av hur mäklarfirmen handhaft försäljningen stämmer inte överens med verkligheten. Vid denna försäljning, precis som vid alla andra försäljningar, är det han som har varit den ansvarige mäklaren. Hans assistent har, precis som alla andra mäklarassistenter, följt det regelverk som Mäklarsamfundet har tagit fram avseende mäklarassistenter. Han kan inte förstå hur hans assistent kan ha uppfattats ”som den för förmedlingsuppdragen ansvarige mäklaren”. Hans assistent uppträder alltid iförd namnskyld, av vilken det framgår att han är mäklarassistent. Det är riktigt att hans assistent har ansvarat för visningen, vilket han har rätt att göra enligt Mäklarsamfundets normer så länge det inte är fråga om en personlig visning. Hans assistent har inte ansvarat för budgivning eller avtalsskrivning.

Vad gäller anmälarnas uppgifter om att han så sent som i september 2005 på ett vilseledande sätt angivit en annan assistent som ansvarig mäklare vid försäljningen av en lägenhet, hänvisar han till en redogörelse av denna assistent. Beträffande texten högst upp under rubriken *Uppdrag* i uppdragsavtalet avseende den aktuella förmedlingen beror utformningen, d.v.s. att assistentens namn angivits, på vad som framkommer av assistentens redogörelse.

Han har numera dessutom vidtagit ”spärråtgärder”, som innebär att de anställda assistenterna inte har åtkomst till företagets data. Han har även rekommenderats av sitt ombud att i uppdragsavtalen ta in en ny punkt under rubriken *Information*, av vilken det framgår att *stora delar av uppdraget kommer att utföras av mäklarassistent NN i enlighet med Mäklarsamfundets rekommendation dagtecknad nov. 2002.*

Av assistentens redogörelse framgår bland annat följande.

Hon besökte lägenheten tillsammans med mäklare X. Mäklare X diskuterade bostadens marknadsvärde och kom tillsammans med kunden överens om aktuellt utgångspris. När de kom tillbaka till kontoret gjorde hon de förebereelser som krävs för att kunna lägga ut objektet på nätet. Av misstag lade hon in bostaden med sina initialer. För att kunna beskriva bostaden i datasystemet måste man få ett objektsnummer och då måste man ange initialer för att få fram en sifferkombination. Eftersom hon koncentrerade sig på att göra en så korrekt bostadsbeskrivning som möjligt lade hon instinktivt in sina egna initialer. Hon skötte visningen av lägenheten och tillträdet. Budgivningen sköttes från kontoret och kontraktskrivningen handhades av mäklare X.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran skickat in 27 uppdragsavtal och objektsbeskrivningar. Samtliga uppdragsavtal har undertecknats av mäklare X.

Ett av dessa uppdragsavtal inleds med följande text. *Undertecknad uppdragsgivare ger härmed NN/mäklare X (fastighetsmäklaren) i uppdrag att – med ensamrätt – förmedla försäljning av (...).* I samma avtal återfinns vid rubriken *Information* följande text. *Uppdragsgivaren är medveten om att stora delar av uppdraget kommer att utföras av mäklarassistent NN i enlighet med Mäklarsamfundets rekommendation daterad Nov. 2002.* (Denna skrivning återfinns i ytterligare två uppdragsavtal.) I objektsbeskrivningen avseende det aktuella förmedlingsobjektet anges vid rubriken *Handläggare NN/mäklare X*. I ett utdrag från Internet anges som ansvarig mäklare NN/mäklare X, jämte ett foto av mäklarassistenten. Under namnraden anges titeln *Mäklarassistent/Aukt mäklare*. Enbart mäklarassistentens e-postadress anges.

I ett annat av uppdragsavtalen anges att *[u]ndertecknad uppdragsgivare ger härmed Ass.NN/mäklare X (fastighetsmäklaren) i uppdrag att – med ensamrätt – förmedla försäljning av (...).* Under namnteckningen finns följande namnförtydligande. *Ass. NN/mäklare X*. Den första delen av namnförtydligandet (*Ass. NN*) är överstruken med kulspeppenna. I uppdragsavtalet återfinns vid rubriken *Mäklarassistent* följande text. *Den ansvarige fastighetsmäklaren hos mäklarföretaget A kommer att delegera vissa arbetsmoment till någon av de fastighetsmäklarassistenter som är anställda hos mäklarföretaget A.*

Fastighetsmäklarnämnden har i beslut den 15 juni 2005, dnr ---, varnat mäklare X för att denne exponerat mäklarassistenter på ett vilseledande sätt i sin marknadsföring samt för att han utformat uppdragsavtal på ett oklart sätt genom att assistenten nämns tillsammans med fastighetsmäklaren på ett sätt som kan vilseleda om assistentens roll. Länsrätten fann i dom den 11 november 2005 att Fastighetsmäklarnämnden haft fog för sitt beslut och kammarrätten delade länsrättens bedömning i dom den 18 april 2006.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Mot mäklare Xs bestridande är det inte visat att han låtit mäklarassistenter utföra sådana moment som det ålegat honom att utföra själv. Mäklare X har dock i en objektsbeskrivning angett såväl assistenten som sig själv som handläggare. I ett utdrag från Internet gällande samma objekt står både assistenten och mäklare X angivna vid rubriken *Ansvarig mäklare*, jämte ett foto av assistenten. Vidare är enbart

2006-11-15:3

assistentens e-postadress angiven. Utformningen av objektsbeskrivningen och utdraget från Internet kan vilseleda om assistentens roll och ansvar. Mäklare X har även i två uppdragsavtal nämnt assistenten tillsammans med fastighetsmäklaren på ett sätt som kan vilseleda om assistentens roll. Detta trots att han blev varnad av Fastighetsmäklarnämnden den 15 juni 2005 för att ha exponerat mäklarassistenter på ett vilseledande sätt i sin marknadsföring samt för att ha utformat uppdragsavtal på ett oklart sätt genom att assistenten nämns tillsammans med fastighetsmäklaren på ett sätt som kan vilseleda om assistentens roll. Förseelserna är genom detta således särskilt allvarliga, varför återkallelse av mäklare Xs registrering i och för sig skulle kunna övervägas. Fastighetsmäklarnämnden finner dock att det nu får anses vara tillräckligt att meddela mäklare X varning.

Fastighetsmäklarnämnden vill även påpeka att lydelsen i vissa uppdragsavtal, i vilka det står att stora delar av uppdraget kommer att utföras av assistenten NN, är missvisande i så motto att det inte tydligt framgår hur begränsade assistentens arbetsuppgifter är. Av skrivningen kan uppdragsgivaren förledas att tro att mäklarassistenten utför och ansvarar för vissa delar av mäklartjänsten, vilket enligt god fastighetsmäklarsed inte är tillåtet.

2006-11-15:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformning av depositionsavtal och besiktningssklausul m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mot bakgrund av vad som framkommit genom TV-programmet --- som sändes den 23 mars 2006 har Fastighetsmäklarnämnden funnit skäl föreligga för en utvidgad granskning av mäklare Xs verksamhet. Nämnden har begärt in kopior av uppdragsavtal, objektsbeskrivningar, boendekostnads kalkyler, överlåtelseavtal, likvidavräkningar och i förekommande fall depositionsavtal i fem förmedlingsuppdrag som mäklare X genomfört under tiden den 1 juli – den 31 december 2005. Vid granskningen har följande framkommit.

Förmedlingsuppdrag A

I § 14 i köpekontraktet anges under rubriken *Övriga villkor* följande. *Köparen äger rätt att besiktiga våtutrymmen i lägenheten av en besiktningssman före 2005-11-24. Skulle vid denna besiktning framkomma väsentliga fel som ej framkommit tidigare äger köparen rätt att häva detta avtal. Hävning skall ske skriftligen till fastighetsmäklaren 2005-11-25. Erlagd handpenning skall till fullo återbetalas till köparen om hävning sker enligt denna paragraf.*

Förmedlingsuppdrag B

I § 12 i köpekontraktet under rubriken *Särskild besiktning* anges följande. *Köparen äger rätt att låta utföra besiktning av fastigheten med godkänd besiktningssman som är medlem i SBR. Skulle vid denna besiktning framkomma väsentligt fel som totalt*

kostar mer än 39 400 kr att åtgärda äger köparen rätt att häva detta avtal. Hävning skall ske senast 2005-12-16 skriftligen till fastighetsmäklaren. Erlagd handpenning skall till fullo återbetalas till köparen om hävning sker enligt denna paragraf.

Förmedlingsuppdrag C

I köpekontraktets § 12 återfinns en besiktningssklausul som har i princip samma formuleringar som angetts ovan avseende förmedlingsuppdrag B. Andra meningen har dock följande lydelse. *Skulle vid denna besiktning framkomma väsentliga fel som kostar mer än 39. 400 kr att åtgärda och som köparen ej är medveten om äger köparen rätt att häva detta avtal.*

I objektsbeskrivningen anges bo- och biarean till 131 kvm respektive 20 kvm och ”taxeringsinformation” inom parentes. I utdraget från Lantmäteriverkets Fastighetsinfo, vilken ingått som bilaga till köpekontraktet, anges bo- och biarean till 122 kvm respektive 29 kvm.

Förmedlingsuppdrag D

Enligt depositionsavtalet skall handpenningen redovisas när de särskilda villkoren för köpets fullbordan och bestånd är uppfyllda. Några sådana villkor har nämnden inte funnit i köpekontraktet. Handpenningen har enligt likvidavräkningarna deponerats den 9 december 2005 och redovisats den 13 december 2005.

I objektsbeskrivningen anges biarean till 55 kvm och ”taxeringsinformation” inom parentes. I utdraget från Lantmäteriverkets Fastighetsinfo, vilken ingått som bilaga till köpekontraktet, anges biarean till 0 kvm.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. I samband med kontraktskrivningen i förmedlingsuppdrag A framförde köparen önskemål om att besiktiga badrummet. Detta var anledningen till avtalets utformning med en relativt kort tid för begäran om återgång. Förutsättningarna diskuterades mellan parterna och godkändes. Eftersom besiktningen enbart rörde badrummet ansåg ingen av parterna att det var nödvändigt att få ett utlåtande utan mer än bedömning av badrummets status för att kunna ligga till grund för en återgång. Köparen valde att inte utnyttja sin möjlighet till besiktning. Det ligger i sakens natur att det alltid finns möjlighet att ha olika synpunkter på avtalsvillkorsskrivning. Det aktuella villkoret är så pass tydligt att det inte kan ligga till grund för någon tvist. Avtalets utformning såväl semantiskt som grammatiskt diskuterades mellan parterna och överensstämde med parternas avtalsvilja.

Vad gäller besiktningssklausulerna i förmedlingsuppdrag B och C hänvisas i stort till det som anförts avseende besiktningssklausulen i förmedlingsuppdrag A. Tilläggas kan att han ansåg det vara på sin plats att definiera väsentliga fel såsom motsvarande ett basbelopp. Syftet med skrivningen var naturligtvis att kostnaderna för felet skulle bedömas av på orten verksam hantverkare. Parterna diskuterade i samförstånd med honom förutsättningarna för att anlita en besiktningssman och erhålla ett utlåtande inom de avtalade tidsfristerna. Han arbetar på en marknad där dessa tider är fullt rimliga. Tidsperspektivet medförde inga problem i dessa förmedlingar och har inte heller gjort det i andra förmedlingar han utfört.

2006-11-15:3

Diskrepansen mellan uppgifterna om bo- och biarean i objektsbeskrivningen och Lantmäteriverkets fastighetsinformation avseende förmedlingsuppdrag C beror på att säljaren gjort omdisponeringar av fastigheten. Uppgifterna härrörde från säljaren och han hade inte någon anledning att betvivla dessa.

Anledningen till att parterna i förmedlingsuppdrag D träffade ett avtal om deposition var att parterna även träffat en överenskommelse om en annan fastighet där det fanns ett förköpsvillkor. Enligt krav från köparens bank överenskom parterna i samförstånd med honom om deposition. Handpenningen redovisades när kommunen meddelat beslut avseende förköp.

Biarean angavs till 55 kvm i objektsbeskrivningen avseende förmedlingsuppdrag D då fastighetens källare grävts ur utan Lantmäteriverkets eller Skatteverkets kännedom. Han hade ingen anledning att betvivla uppgiften varför den infördes i objektsbeskrivningen för att visa de rätta omständigheterna.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

I 18 § fastighetsmäklarlagen anges att när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgifter om bland annat fastighetens benämning, taxeringsvärde och areal samt om byggnadens ålder, storlek och byggnadsätt.

I 19 § samma lag anges att fastighetsmäklaren skall verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Besiktningssklausulen i förmedlingsuppdrag A

Enligt klausulen ges köparen rätt att låta en besiktningsman besiktiga våtutrymmen och "häva" avtalet om det därvid framkommer väsentliga fel som inte framkommit tidigare. Fastighetsmäklarnämnden utgår från att villkoret inte har varit avsett att reglera den hävningsrätt som föreligger vid kontraktsbrott utan att köparen genom villkoret gets en möjlighet att under vissa förutsättningar begära återgång av köpet.

Mäklare X har anfört att parterna inte ansett det nödvändigt med ett utlåtande utan att det varit tillräckligt med en bedömning av badrummets status för att läggas till grund för återgång. Enligt Fastighetsmäklarnämndens bedömning framgår inte denna överenskommelse av klausulen. Enligt klausulens lydelse är köparens rätt till återgång avhängig om det vid besiktningsmannens besiktning framkommer väsentliga fel som inte tidigare framkommit. Klausulens utformning medför en risk för att parterna råkar i tvist om vad som avtalats. Mäklare X skall kritiseras för att han underlåtit att på ett tydligt sätt dokumentera parternas överenskommelse i köpekontraktet.

Besiktningssklausulerna i förmedlingsuppdrag B och C

Av klausulerna framgår inte vem som har att bedöma kostnaderna för att åtgärda eventuella fel som framkommer vid besiktningen. Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut varnat mäklare som medverkat vid utformningen av besiktningssklausuler som varit oklara i detta avseende (jfr bland annat nämndens beslut den 14 december 2005, dnr 4-1305-05, fastställt genom Länsrättens i Stockholms län dom den 30 juni 2006, mål nr 645-06). Mäklare X har anfört att syftet med skrivningen har varit att kostnaderna skall bedömas av en på orten verksam hantverkare. Denna överenskommelse framgår inte av klausulen. Mäklare X har brustit i sina skyldigheter genom att ha underlåtit att på ett tydligt sätt dokumentera parternas överenskommelse i köpekontraktet. Fastighetsmäklarnämnden finner med hänsyn till omständigheterna att det kan stanna vid ett påpekande härom.

Uppgift om bostadens yta i förmedlingsuppdrag C och D

Mäklare X har anfört att uppgifterna om bo- och biarea i objektsbeskrivningarna härrört från säljarna. Han har medgett att dessa inte överensstämmer med motsvarande uppgifter i Lantmäteriverkets Fastighetsinformation. I objektsbeskrivningarna anges dock dessa uppgifter som "taxeringsinformation". Mäklare X har brustit i sina skyldigheter genom att ange vilseledande uppgifter i de båda objektsbeskrivningarna. Vid beaktande av att Lantmäteriverkets Fastighetsinformation ingått som bilaga till köpekontraktet finner nämnden att förseelsen i detta fall får anses ringa.

Depositionsavtalet i förmedlingsuppdrag D

I depositionsavtalet i förmedlingsuppdrag D anges att handpenningen skall redovisas när de särskilda villkoren för köpets fullbordan och bestånd är uppfyllda. Enligt mäklare Xs uppgift har parterna avtalat om deposition på grund av ett villkor om förköp i en annan fastighetsöverlåtelse. Denna överenskommelse framgår inte av avtalstexten. Mäklare X skall kritiseras för att han underlåtit att anpassa depositionsavtalet till förhållandena i det enskilda fallet.

Ärendet skall med dessa påpekanden avskrivas från vidare handläggning.

2006-11-15:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens kontroll av säljarens rätt att förfoga över fastigheten m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren av en fastighet i flera avseenden riktat kritik mot fastighetsmäklaren X. Enligt anmälaren har mäklare X bland annat underlåtit att kontrollera att fullmakter var korrekta och om förbehåll att överlåta fastigheten fanns i fastighetsregistret.

2006-11-15:4

Anmälan

Anmälararen har anfört bland annat följande. Mäklare X hade i uppdrag att förmedla fastigheten som ägdes av honom och hans tre syskon. Syskonen hade erhållit fastigheten genom gåva från sina föräldrar. På uppmaning av mäklare X utfärdade hans tre syskon fullmakter för honom för att affären skulle gå smidigt. Fullmakterna granskades och godkändes av mäklare X. Vid tillträdet den 15 juni 2005 visade det sig att fullmakterna inte var formulerade på rätt sätt. Detta löstes genom att ett nytt köpebrev utfärdades. Under tiden upptäckte banktjänstemannen att det fanns ett förbehåll i fastighetsregistret som innebar att fastigheten inte fick överlåtas utan föräldrarnas medgivande. Överlåtelsen blev ytterligare försenad och kunde slutföras först ca tre veckor efter tillträdesdagen i köpekontraktet.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. Fullmakterna var korrekta. Han missade dock att grundligt kontrollera förbehållet i fastighetsregistret. Detta innebar att affären blev ca tre veckor försenad. På grund av misstaget har han betalat skadestånd till säljarna. Fullmakterna hade säljaren utfärdat och han ”tog för givet” att de var korrekta. Han beklagar att han inte kontrollerat dem. Parterna genomförde sedermera överlåtelsen utan hans medverkan.

Av utdrag från Lantmäteriverkets Fastighetsinformation framgår att det fanns ett förbehåll att överlåta och inteckna fastigheten.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Fullmakter

Enligt anmälararens uppgift var de fullmakter som utfärdats för anmälararens syskon inte korrekt formulerade. Mäklare X har i yttranden till Fastighetsmäklarnämnden anfört dels att fullmakterna var korrekta, dels att han inte kontrollerat dem. Nämnden har tolkat hans yttrande så att han tillbakavisat anmälararens uppgift. Av utredningen framgår inte att och i så fall hur fullmakterna varit inkorrekta. Vid sådant förhållande saknas grund för att rikta kritik mot mäklare X i detta hänseende. Nämnden vill dock påpeka att det ankommer på mäklaren att kontrollera fullmakter och eventuella övriga handlingar som har betydelse för överlåtelsen.

Förbehåll att överlåta fastigheten

I mäklarens skyldigheter ingår att kontrollera eventuella inskränkningar i säljarens förfoganderätt. Mäklare X har medgett att han av misstag inte uppmärksammat det överlåtelseförbehåll som förelåg vid den aktuella överlåtelsen. Mäklare X har agerat i strid med en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen. För detta skall han varnas.

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

2006-11-15:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens hantering av deponerade medel

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren av hyresrätten till en lokal riktat kritik mot fastighetsmäklaren X. Till anmälan har fogats bland annat kopia av en polisanmälan, daterad den 2 augusti 2005 samt kopia av två skrivelser till Mäklarsamfundet, daterade den 5 augusti respektive den 9 augusti 2005. Av handlingarna framgår bland annat följande.

När affären skulle slutföras den 1 augusti 2005 besökte köparen och säljaren mäklare X. Denne uppgav att han inte kunde överlämna köpeskillingen om 175 000 kr på grund av datatekniska problem med banken. När säljaren och köparens fader oanmält besökte mäklaren påföljande dag uppgav denne att han bara hade 90 000 kr, att han hade förskingrat pengarna och att han skulle försöka skaffa fram pengarna. Säljaren polisanmälde mäklare X samma dag. Den 5 augusti 2005 överlämnade Mäklare X en postväxel om 175 000 kr till säljaren.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att yttra sig samt att inkomma med kopia av kontoutdrag avseende perioden den 1 juni – den 31 augusti 2005 från den bank som handhar klientmedelskontot. Mäklare X har inkommit med kontoutdrag utskrivna från Internet avseende klientmedelskonto och kassakonto.

Av utdraget från kassakontot framgår att köparen inbetalat 25 000 kr den 28 juni 2005. Den 5 juli 2005 har ett uttag gjorts av en LJ varefter saldot understigit 25 000 kr. Den 7 juli 2005 har en insättning om 200 000 kr bokförts. Av utdraget från klientmedelskontot framgår att köparen inbetalat 175 000 kr den 13 juli 2005. Samma dag har LJ gjort ett uttag varefter saldot understigit 175 000 kr.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. Det har naturligtvis brustit i klientmedelsredovisningen. Handpenningen och köpeskillingen deponerades på klientmedelskontot. Vid hans besök i banken fanns endast 90 000 kr på kontot. Han förstod ingenting och total handlingsförklaring uppstod. Han gavs inte tillfälle att ordna med pengar genom familj eller vänner. Vid kontakt med sin kompanjon fick han reda på att de mottagit en postväxel om 200 000 kr som låg i kassaskåpet. Han kunde därmed slutföra affären.

De kontoutdrag han skickat in är från banken via Internet och några andra kontoutdrag kan han inte få tag i. Företaget var under försäljning och de nya ägarna, varav LJ

2006-11-15:6

är en, har tagit ut pengar från klientmedelskontot. De nya ägarna har inte förstått att de inte fick göra det. Den postväxel han överlämnade till säljaren hade han beställt på banken. Han har bett båda parter om ursäkt och betalat de skadestånd de krävt.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot skall utan dröjsmål överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommit i särskild ordning. Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning skall hållas skilda från egna tillgångar. Medlen anförtros mäklaren med redovisningsskyldighet och för att huvudmannen skall ha rätt till medlen framför andra borgenärer vid t.ex. en konkurs krävs att medlen hålls avskilda enligt lagen (1944:181) om redovisningsmedel. Mäklaren uppfyller normalt detta krav genom att sätta in klientmedlen på ett s.k. klientmedelskonto.

Fastighetsmäklarnämnden noterar inledningsvis att nämnden i beslut den 27 augusti 2003 (dnr ---) funnit att mäklare X brustit i sin skyldighet att tillse att medel som deponerats hos honom redovisats i enlighet med det uppdrag han haft. Med hänsyn till den rättelse som hade vidtagits och att mäklare X insett vikten av att se över sina rutiner fann nämnden att ärendet kunde avskrivas utan ytterligare åtgärd.

Av utredningen i förevarande ärende framgår att mäklare X inte kunnat betala ut deponerade medel till säljaren vid den tidpunkt då överlåtelsen skulle slutföras. Han har överlämnat en postväxel på beloppet fyra dagar senare. Den i kassaskåpet förvarade postväxel om 200 000 kr som enligt mäklare Xs egen uppgift gjorde det möjligt att redovisa medlen till säljaren, synes inte ha någon anknytning till den i ärendet aktuella överlåtelsen. Enligt mäklare X har de nya ägarna av företaget tagit ut medel från klientmedelskontot. Detta framgår även av de kontoutdrag mäklare X inkommit med.

Det ankommer på mäklaren att säkerställa att deponerade medel är skyddade från krav från såväl mäklarens som andras borgenärer samt att medlen skall finnas tillgängliga för mäklaren för att omgående kunna redovisas när förutsättningar för detta föreligger. Av föreliggande utredning kan konstateras att mäklare X brustit i sin hantering av deponerade medel. Vad som framkommit i detta ärende samt det förhållandet att nämnden i tidigare beslut uppmärksammat mäklare X på hans brister vid redovisning av deponerade medel ger Fastighetsmäklarnämnden anledning att överväga att återkalla mäklare Xs registrering. Nämnden finner dock vid beaktande av de omständigheter som framkommit i detta ärende avseende uttagen från klientmedelskontot att det kan stanna vid en varning.

2006-11-15:6

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Av utdrag från Kronofogdemyndigheten den 10 maj 2005 framgår att mäklare X hade restförda skatteskulder om 255 585 kr och skulder i enskilda mål om 3 564 kr. Vid kontroll den 7 juni 2006 uppgick skatteskulderna till 50 008 kr och skulderna i enskilda mål till 32 194 kr. Kronofogdemyndigheten har den 9 oktober 2006 upplyst att mäklare X betalt både allmänna och enskilda skulder. Vid förnyad kontroll den 6 november 2006 uppgav Kronofogdemyndigheten att mäklare X hade restförda skulder i allmänna mål om 7 311 kr.

Ewa Mäklare X har yttrat sig i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Mäklare Xs återkommande restförda skulder hos Kronofogdemyndigheten gör att hennes lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas. Fastighetsmäklarnämnden finner dock att det får anses tillräckligt att nu meddela mäklare X varning. Nämnden kommer dock att fortlöpande hålla sig underrättad om i vad mån mäklare X lyckats reglera sin skuld samt i övrigt kontrollera om hon uppfyller de krav på lämplighet som ställs på en fastighetsmäklare.

2006-11-15:7

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X förmedlade den 14 september 2004 försäljningen av en tomträtt för 1 320 000 kr. I köpekontraktet fanns en klausul om att köparna efter besiktning under vissa förutsättningar hade rätt att häva köpet senast den 28 september 2004. I ett tillägg till köpekontraktet den 8 oktober 2004 kom säljare och köpare, med anledning

2006-11-15:7

av fel och brister som framkommit vid besiktningen, överens om att köpeskillingen skulle reduceras samt att vissa åtgärder skulle vidtas av säljarna.

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna riktat kritik mot mäklare X. Anmälarna har gjort gällande att mäklare X felaktigt upplyst dem om att kontraktet inte varit bindande, att han hotat med rättegång om de inte fullföljde köpet och att han inte aktivt verkat för att få säljarna att åtgärda det som överenskommits i tilläggsavtalet.

Anmälan

Anmälarna har bland annat anfört följande. I september 2004 såg de ett hus som annonserades ut för 995 000 kr. Det blev budgivning och priset gick upp till 1 320 000 kr. De fick köpa huset den 14 september 2004. Mäklare X sade att kontraktet inte var bindande. En vecka senare besiktigade de huset och upptäckte fukt på några ställen. De sade till mäklaren att de inte ville ha huset och att han kunde sälja huset till den spekulant som bjudit näst högst vilket var 1 300 000 kr. Mäklare X sade att det skulle gå men att de måste betala mellanskillnaden. Efter en vecka meddelade mäklare X att de andra spekulanterna inte ville köpa. Han kallade till möte med besiktningsmannen närvarande och upplyste att säljarna var villiga att upprätta ett tilläggskontrakt där de åtog sig att åtgärda vissa saker samt reducera priset. Tilläggskontraktet hade han upprättat utan att tala med dem. Mäklare X hotade med rättegång om de inte fullföljde köpet. Problemet blev större när de märkte att det inte fanns några andra spekulanter på huset. De kände sig tvingade att köpa huset och litade på att säljarna skulle åtgärda problemen. När de var på plats upptäckte de att säljarna inte åtgärdat vad de skulle i enlighet med tilläggskontraktet. De kontaktade mäklare X som ringde upp säljarna. Mäklare X gjorde emellertid inte något ytterligare för att tvinga säljarna att följa kontraktet. Säljarna visade inga fakturor och mäklare X kom inte till tillträdet utan skickade istället en kvinnlig mäklare.

Mäklaren

Inför köpekontraktets tecknande informerades han om köparens omfattande undersökningsplikt och rekommenderade dem att låta en sakkunnig besiktningsman besiktiga byggnaden. Anmälarna ville besiktiga byggnaden och parterna kom överens om att för det fall det skulle framkomma fel eller brister, som enligt besiktningsmannens bedömning översteg 25 000 kr att åtgärda, skulle anmälarna ges rätt att häva köpet om inte säljarna åtog sig att åtgärda framkomna fel eller kompensera anmälarna ekonomiskt. Han bestrider att han sagt att kontraktet inte var bindande. Vid besiktningen framkom fel och brister. Han kallade anmälarna till ett möte där även besiktningsmannen var närvarande. Besiktningsmannen gick igenom de fel och brister som framkommit vid besiktningen bland annat avseende byggnadens tak. Anmälarnas förslag var att säljarna skulle utföra vissa åtgärder före tillträdesdagen samt att köpeskillingen skulle sättas ned med anledning av fel och brister i taket. Parterna enades slutligen om att köpeskillingen skulle sättas ned med 7 500 kr samt att säljarna skulle utföra vissa åtgärder före tillträdesdagen. Han upprättade ett tilläggsavtal av denna innebörd. Anmälarnas påståenden om att de kontaktat honom för att de inte ville ha huset, att det inte fanns andra spekulanter och att han hotat med rättegång är direkt felaktiga. Han har utformat besiktningsklausulen i kontraktet och tilläggsavtalet i enlighet med parternas önskemål. Anmälarna har även möjlighet att kontrollera att säljarna utfört sina åtaganden i enlighet med tilläggsavtalet vilket de inte gjorde. Han var på semester på

tillträdesdagen och därför genomfördes tillträdet av en kvinnlig kollega vilket parterna informerades om och godkände.

Handlingar i ärendet

Mäklare X har till yttrandet bifogat uppdragsavtalet, objektsbeskrivningen, köpekontraktet, tilläggsavtalet till köpekontraktet, budgivningslistan och en skrivelse från säljarna.

I köpekontraktet finns en besiktningssklausul av följande lydelse.

§ 15 Besiktningförbehåll Köparna äger rätt att besiktiga fastigheten. Skulle det på denna besiktning framkomma allvarligare (enligt besiktningsmannens bedömning) fel eller brister som överstiger 25.000:- att åtgärda så äger köparna rätt att häva detta avtal i sin helhet om inte säljarna åtar sig att åtgärda konstaterade fel alternativt kompensera köparna ekonomiskt. Fel eller brister som varit uppenbart synliga på visningen eller som anses kända av köparna omfattas ej av denna paragraf. En hävning skall vara Fastighetsmäklarna tillhanda senast 2004-09-28.

I ett till tillägg till köpekontraktet den 8 oktober 2004 anges bl.a. följande.

Med hänsyn till de fel och brister som framkom i o m --- besiktning så har parterna överenskommit om följande.

Köpeskillingen reduceras med 7 500 kronor pga förkortad livslängd på takets ytkonstruktion.

Säljaren installerar en ventilationsanläggning enligt --- rekommendation gällande bostadsventilation samt krypprundsventilation. Säljaren bekostar åtgärderna och de skall vara utförda, och intyg om dess erforderliga funktion skall finnas köparna tillhanda, senast på tillträdesdagen.

Säljarna skall vidare införskaffa intyg från VVS firma att anslutningarna och inkommande ledningar i anslutning till fjärrvärmens värmeväxlare är godkända och tillfredsställande i skick.

Säljaren skall dessutom åtgärda missljud i köksfläkten samt åtgärda infästningar i wc stolens infästningar på gästtoaletten.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

I 19 § samma lag anges att fastighetsmäklaren skall verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

För det fall en besiktning inte kan ske före köpet kan parterna avtala om att en besiktningssklausul skall tas in i köpekontraktet. I sådant fall ankommer det på mäklaren att medverka till en klausul som kan tillfredsställa båda parter, se till att den blir tydligt formulerad i köpekontraktet samt att noga klargöra klausulens innebörd för parterna för att undvika en framtida tvist om dess tolkning (jfr prop. 1983/84:16 s. 41).

Besiktningssklausulen

I besiktningssklausulen anges; ”Köparna äger rätt att besiktiga fastigheten. Skulle det på denna besiktning framkomma allvarligare (enligt besiktningsmannens bedömning) fel eller brister som överstiger 25.000:- att åtgärda så äger köparna rätt att häva detta avtal i sin helhet om inte säljarna åtar sig att åtgärda konstaterade fel alternativt

2006-12-13:1

kompensera köparna ekonomiskt. Fel eller brister som varit uppenbart synliga på visningen eller som anses kända av köparna omfattas ej av denna paragraf. En hävning skall vara Fastighetsmäklarna tillhanda senast 2004-09-28.”

Fastighetsmäklarnämnden vill inledningsvis påpeka att ett besiktningssuppdrag normalt inte omfattar beräkning av reparationskostnader för upptäckta fel och att termen hävning inte heller bör användas eftersom det som egentligen avses är en återgång av köpet.

Tilläggsavtalet är vidare upprättat först den 8 oktober 2004 fastän ”hävningen” enligt besiktningssklausulen skulle ha ägt rum senast den 28 september 2004. Fastighetsmäklarnämnden vill därför påpeka att tilläggsavtalet rätteligen borde ha upprättats före den 28 september 2004.

Köparna får enligt klausulen inte åberopa fel, brister eller skador som varit uppenbart synliga på visningen eller som anses kända av köparna. Enligt nämndens tolkning innebär klausulen att oavsett vad som framkommer vid besiktningen kan köparna inte åberopa sådana fel som inte utgör fel enligt 4 kap. 19 § JB. Klausulen medför en risk för att köparna överskattar förutsättningarna för att begära återgång eller nedjustering av priset, vilket nämnden härmed påpekar.

Säkerställande av köparnas rätt

Det ligger i en mäklares omsorgsskyldighet att tillvarata såväl säljarens som köparens intresse. För att undvika framtida tvister är det viktigt att mäklaren i samband med tillträdet följer upp reparationsåtaganden från säljarens sida och att eventuella kvarstående fel och brister slutligt regleras mellan parterna. Utredningen visar att säljarnas åtaganden som anges i tilläggsavtalet tillkommit under medverkan av mäklare X. Han har därför, i egenskap av ansvarig för uppdraget, haft ett särskilt ansvar för uppföljningen av säljarnas åtaganden enligt tilläggsavtalet. Detta gäller även om tillträdet ombesörjts av en kollega. Någon sådan uppföljning har inte ägt rum. Mäklare Xs försummelse i denna del motiverar en varning.

Övrigt

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

2006-12-13:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Den 18 december 2001 anmälde Skattemyndigheten i L till Fastighetsmäklarnämnden att skattemyndigheten utfört revision hos företaget B och att bolaget bedriver fastighetsmäklarverksamhet under bifirma mäklarfirmen A. Granskningen omfattade

perioden den 1 maj 1998 t.o.m. den 30 april 2001. Mäklare X är delägare i bolaget. Av anmälan framgår bl.a. att mäklararvoden om 440 750 kr inkl. mervärdeskatt inte har redovisats avseende 39 förmedlingsobjekt.

I dom den 13 juni 2002 påfördes Mäklare X av Länsrätten i Ö ca 800 000 kr avseende oredovisade inkomster och icke godkända avdrag. I dom den 18 december 2003 fastställde Kammarrätten i J i allt väsentligt länsrättens domslut.

L tingsrätt dömde den 6 april 2006 mäklare X för bokföringsbrott under tiden den 1 maj 1998 t.o.m. den 30 april 2001 och skattebrott under tiden den 17 augusti 2000 t.o.m. den 2 april 2001 till villkorlig dom med samhällstjänst 75 timmar. Om fängelse i stället hade valts som påföljd skulle fängelse två månader dömts ut. Vidare har samma tingsrätt den 1 juni 2004 dömt mäklare X för att han den 11 maj 2003 hotat tjänsteman. Påföljden bestämdes till dagsböter femtio à tvåhundraåttio kr.

Den 1 september 2006 uppgav Kronofogdemyndigheten i L att mäklare X är restförd för enskilt mål med 800 482 kr avseende kapital, ränta, kostnader och grundavgift. Vidare uppgavs att mäklare X tidigare haft två enskilda mål varav ett avslutades genom reglering av skulden och ett genom borgenärens återkallelse.

I beslut den 24 oktober 2001 i ärenden med dnr --- och --- meddelade Fastighetsmäklarnämnden mäklare X varning för att han inte hade upprättat en boendekostnadsräkning och för att han i ett överlåtelseavtal endast hade angett en fullmaktstagare som säljare och inte samtliga delägare. Mäklare X meddelades också varning den 26 februari 2003 i ärende med dnr ---. Till grund för beslutet låg att mäklare X hade infört ett oklart villkor i uppdragsavtal om ensamrätt och för att han åtagit sig ett uppdrag att förmedla en bostadsrätt i en förening där han själv var medlem.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och i huvudsak anfört följande. Den aktuella skulden härstammar från ett bolag som han tillsammans med en annan delägaren drev under 1980-talet. Verksamheten behövde kapital och tillsammans med finansiär sågs en möjlighet att göra goda affärer. År 1986 satte andra delägare bolaget i konkurs och startade omedelbart ett nytt bolag med samma verksamhetsinriktning. Han ställdes inför en "corner" utan möjlighet att kunna agera för att undvika kreditförluster. Bankens krav härrör från år 1986 och han har först år 2006 fått krav på betalning. Om lagens krav på redbarhet medför att han efter tjugo år skulle drabbas av restriktioner såsom arbetsförbud måste detta strida mot många mänskliga regler. Att samhället bestraffar en verksamhet som gick fel år 1986 kan inte falla under kriteriet på redbarhet.

Den långa processen med skattemyndigheten och processerna vid domstolarna har medfört ett stort lidande för honom och bl.a. hindrat hans och företagets utveckling.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid en samlad bedömning finner Fastighetsmäklarnämnden att mäklare Xs brottslighet, skuldsättning och tidigare av nämnden meddelade varningar normalt skulle föranleda att hans registrering återkallas. Med hänsyn till att bokföringsbrotten och skattebrotten ligger långt tillbaka i tiden och till tidpunkten för skuldens uppkomst finner nämnden dock att det nu är tillräckligt att meddela mäklare X varning.

2006-12-13:2

2006-12-13:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklaren X. Anmälarna har gjort gällande bland annat att mäklare X underlåtit att redovisa deponerad handpenning enligt parternas förlikningsavtal samt att hon upprättat en otydligt formulerad återgångsklausul.

Anmälan

Anmälarna har anfört bland annat följande. Mäklare X hade i uppdrag att förmedla deras fastighet. Fastigheten överläts genom köpekontrakt den 10 april 2005. Köparna betalade en handpenning om 130 000 kr genom insättning på mäklarens klientmedelskonto. I köpekontraktet intogs ett villkor om att köpet skulle återgå om en besiktningssman fann fel som skulle kosta mer än 25 000 kr att åtgärda. Efter besiktningen yrkade köparna återgång av köpet. De bestred till en början yrkandet och köparna väckte talan om återgång. De förliktes sedermera och överenskom att återgång skulle ske samt att handpenningen skulle fördelas mellan dem på så sätt att köparna skulle återfå 96 000 kr jämte ränta och att de skulle få behålla 34 000 kr jämte ränta. Förlikningsavtalet skickades till mäklare X med uppmaning att betala ut det deponerade beloppet enligt förlikningsavtalet. Mäklare X meddelade att hon ansåg sig berättigad till provision om 52 000 kr och att de således måste betala in 18 000 kr. De har bestridit mäklarens rätt till provision eftersom något bindande köpeavtal inte kommit till stånd. Mäklare X har inte heller betalat ut köparnas del av de deponerade medlen. Mäklare Xs sätt att disponera över klientmedel strider mot god fastighetsmäklarsed. För det fall mäklaren vill hävda sin rätt till provision står det henne fritt att väcka talan enär frågan är uppenbart tvistig. Mäklare X är dessutom till stor del ansvarig för att tvist uppstått mellan parterna eftersom återgångsklausulen var mycket oklart formulerad.

Anmälarna har till anmälan fogat bland annat kopia av köpekontrakt, förlikningsavtal och depositionsavtal.

I köpekontraktet, undertecknat av säljarna och köparna den 10 april 2005, anges följande under rubriken § 12 Särskild besiktning: *Säljaren ger köparen rätt att, på egen bekostnad, låta besiktiga fastigheten med certifierad besiktningssman senast den 05-05-02. Om besiktningssmannen/hantverkare anmärker på fukt-/mögelskador, konstruktions- material- eller utförandefel med av besiktningssmannen beräknad åtgärds kostnad som överstiger 25.000:- kr, har köparen rätt att låta köpet återgå. Återgår köpet, har köparen rätt att omgående få tillbaka betald handpenning och ingen av parterna har rätt till skadestånd av andra parten.*

[...]

Köparens rätt till återgång av köpet enligt ovan gäller inte om säljaren, i särskilt skriftligt tillägg till detta köp, förbinder sig att på tillträdesdagen erlagga kontant till köparen den del av besiktningsmannens/hantverkarens beräknade åtgärdskostnader som överstiger 25 000 kr.

I depositionsavtalet anges att handpenningen skall redovisas till säljaren då köpekontraktets särskilda villkor för köpets fullbordan och bestånd är uppfyllda om inte parterna gemensamt lämnar annat skriftligt förvaltningsuppdrag. Vidare anges att vid redovisningen har fastighetsmäklaren rätt att samtidigt avräkna och erhålla avtalad provision samt att om tvist uppstår som avser fastighetsmäklarens redovisning enligt depositionsavtalet får redovisning ske först sedan det föreligger förlikning mellan parterna eller lagakraftvunnen dom.

I förlikningsavtalet, undertecknat av parternas ombud den 5 respektive den 9 juni 2006, anges bland annat följande. *Parterna överenskommer att det omtvistade beloppet, 130 000 kr, jämte eventuellt upplupen ränta, skall fördelas mellan parterna på det sättet att X erhåller ett belopp om 96 000 kr jämte å beloppet upplupen ränta, och Y erhåller ett belopp om 34 000 kr å detta belopp upplupen ränta.*

Parterna gemensamt begär att fastighetsmäklaren X & Partners avslutar aktuell klientmedelskonto och fördelar pengarna mellan parterna på ovan angivet sätt.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. Det anges i depositionsavtalet att vid tvist får redovisning ske först när det föreligger förlikning mellan parterna eller lagakraftvunnen dom. Det anges vidare att mäklaren har rätt att vid redovisningen avräkna och erhålla avtalad provision. Då säljaren och köparen hade förlikts på ett sådant sätt att handpenningen inte förslår att redovisa enligt förlikningsavtalet kontra depositionsavtalet påtalades detta för säljarens ombud. För att hon skulle kunna redovisa enligt förlikningsavtalet och depositionsavtalet var säljaren tvungen att betala mellanskillnaden mellan förlikningsbeloppet och handpenningen minskat med den avtalade provisionen. Grunden för hennes provisionsanspråk är att bindande köpekontrakt är påtecknat och utväxlat mellan parterna. Provisionen är förfallen till betalning. Att även säljaren och köparen anser att bindande avtal finns framgår av förlikningsavtalet. Det föreligger visserligen en förlikning mellan parterna men denna är inte genomförbar. Detta har påtalats för båda parter. Någon delredovisning medges inte enligt depositionsavtalet. Hur en kommande förlikning eller dom kan komma att se ut vet hon inte då säljaren uppenbarligen förlikts med utgångspunkten att hon inte skulle begära något arvode. Hela handpenningen finns kvar på klientmedelskontot tills hon får en ny förlikning eller lagakraftvunnen dom. Något arvode har heller inte kvitterats från handpenningen.

Kammarrättens i Stockholm dom den 9 februari 2005 i mål nr 3836-04 var inte allmänt känd i fastighetsmäklarkåren förrän efter det att hon formulerade den aktuella besiktningsklausulen. En skillnad mot den klausul Kammarrätten prövade är att det endast var tre månader som köpets eventuella återgång hölls öppen i detta avtal. På grund av domen har hon senare under våren 2005 helt ändrat utformningen av besiktningsklausuler. Hon kan bara beklaga att hon inte fått reda på domens innehåll tidigare men kan i efterhand konstatera att det inte är i denna del av avtalet som parterna har tvistat.

2006-12-13:2

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot skall utan dröjsmål överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommits i särskild ordning.

I 19 § samma lag anges att fastighetsmäklaren skall verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Återgångsklausulen

Bestämmelsen i 19 § fastighetsmäklarlagen har överförts i huvudsak oförändrad från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Av förarbetena framgår att det ansvar som åläggs fastighetsmäklaren innebär bland annat att denne skall vara aktiv och observant beträffande sådana frågor som måste lösas i samband med överlåtelsen. Han bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredställa båda parter. Om endera parten önskar ett särskilt avtalsvillkor åligger det mäklaren att klargöra villkorets innebörd samt att se till att det blir tydligt formulerat i köpekontraktet (jfr prop. 1983/84:16, s. 41).

Enligt villkoret är köparens rätt till återgång avhängig om säljaren förbinder sig att på tillträdesdagen erlægga kontant till köparen den del av de beräknade åtgärdskostnaderna som överstiger 25 000 kr. Det saknas uppgift om när säljaren senast skall meddela huruvida denne avser att betala detta belopp till köparen. Detta medför en risk för att köparen först på tillträdesdagen kan konstatera om köpet står fast eller inte. För denna brist i villkoret skall mäklare X varnas (jfr Kamrarrättens i Stockholm dom den 9 februari 2005, mål nr 3836-04). Vad mäklare X anfört i detta hänseende föranleder ingen annan bedömning.

Redovisning av deponerade medel

Fastighetsmäklarnämnden prövar inte tvister och avgör inte heller frågor som rör mäklarens rätt till provision. Däremot kan nämnden pröva om mäklaren i en provisionsfråga handlat på ett sätt som är förenligt med god fastighetsmäklarsed.

Av utredningen framgår att parterna genom förlikningsavtalet lämnat anvisning till mäklare X om hur hon skall redovisa de deponerade medlen. Vidare framgår att hon inte redovisat medlen i enlighet med avtalet. Som ovan nämnts prövar Fastighetsmäklarnämnden inte huruvida mäklare X har rätt till provision i anledning av förmedlingsuppdraget. Nämnden vill dock framhålla att den omständigheten att mäklare X enligt överenskommelse i depositionsavtalet haft rätt att vid redovisningen erhålla provision kan inte medföra att hon på grund av sin fordran mot säljaren haft rätt att innehålla köparens del av den deponerade handpenningen. Det har således ankommit på mäklaren att utbetala de medel som enligt förlikningsavtalet skulle tillfalla köparna. För det fall mäklare X haft provisionsanspråk gentemot säljaren har hon fått rikta detta krav mot denne. Fastighetsmäklarnämnden vill härvid understryka att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att en mäklare underlåter att redovisa

deponerade medel när förutsättningarna för detta är uppfyllda även om det vid mäklarens avräkning för sin provision inte finns några medel kvar att utbetala.

Mäklare X har åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att inte redovisa deponerade medel. För detta skall hon varnas.

Påföljd

Mäklare X har dels medverkat till ett oklart återgångsvillkor i det att det saknas uppgift om när säljaren senast skall meddela huruvida denne avser att betala den del av de beräknade åtgärdskostnaderna som överstiger 25 000 kr, dels underlåtit att redovisa deponerade medel. För detta skall hon varnas.

2006-12-13:3

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljarna av en fastighet riktat kritik mot fastighetsmäklaren X. Anmälarna har gjort gällande bland annat att mäklare Xs agerande har medfört att de åsamkats kostnader på grund av att de var tvungna att häva köpet då köparna inte betalade handpenningen i tid och att mäklare X fortsatt förmedlingsuppdraget trots att de hävt köpet.

Anmälarna har inkommit med bland annat skriftväxling mellan dem och mäklaren.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att yttra sig samt inkomma med bland annat kopia av dokumentering av identitetskontroll.

Av den av mäklare X ingivna dokumenteringen framgår att avseende den ena uppdragsgivaren (nedan A) saknas notering om identitetskontroll och att den andra uppdragsgivaren (nedan B) noterats som "Identitet känd".

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. Han meddelade säljarna att inbetalningen av handpenningen kunde bli något försenad. Dagen innan handpenningen skulle vara inbetald enligt köpekontraktet meddelade säljarna att de ville häva köpet. Köparna ville fullfölja köpet och erlade handpenningen, vilken bokfördes på klientmedelskontot dagen efter avtalad betalningsdag. Säljarna ville ändå häva köpet. Efter ytterligare diskussioner tröttnade köparna och gick med på att häva köpet mot att de fick tillbaka handpenningen. Säljarna skrev dock inte under handlingen om hävning av avtalet trots ett flertal uppmaningar.

2006-12-13:3

B var känd genom en kollega till honom som tidigare arbetat som journalist, liksom B gör. Kollegan hade även varit i kontakt med B när hon skulle köpa B:s tidigare fastighet för några år sedan. Efter ett flertal personliga kontakter blev dock köpet inte av. Av Lantmäteriets fastighetsinformation framgick att A och B ägde fastigheten gemensamt. De presenterade sig som makar vid första kontakten och var gemensamt närvarande vid kontraktskrivningen. Det fanns således ingen anledning att betvivla A:s identitet; närvaron i fastigheten, hans ålder och inte minst presentationen av honom som B:s make i hennes närvaro. Det fanns heller ingen anledning att misstänka penningtvätt vid beaktande av fastighetens skick för sin ålder och att den inte var exklusivt renoverad. Han hade för ordningens skull tänkt ta kopia av A:s identitetshandlingar men möjligheten gavs inte eftersom säljarna inte fullföljde köpet. Han har ändrat rutinerna vilket innebär att han tar kopior på samtliga identitetshandlingar oavsett om parterna är kända eller inte.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Förmedlingsuppdraget

Fastighetsmäklarnämnden prövar inte tvister om skadestånd mot mäklare. Sådana tvister prövas av allmän domstol eller under vissa förutsättningar av Allmänna reklamationsnämnden.

Mot bakgrund av vad som framkommit i ärendet har Fastighetsmäklarnämnden inte funnit något skäl att rikta kritik mot mäklare X i denna del.

Identitetskontroll avseende uppdragsgivare

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

I p. 4.1 Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (2005:1) om åtgärder mot penningtvätt anges att det är uppdragsgivaren som fastighetsmäklaren ingår en affärsförbindelse med och att uppdragsgivarens identitet därför bör kontrolleras precis före under-tecknandet av uppdragsavtalet. Vidare anges att identitetskontroll inte behöver ske av den som är känd av fastighetsmäklaren. Mäklaren bör dock göra en notering om varför identitetskontroll inte utförts.

En fastighetsmäklare är skyldig att kontrollera uppdragsgivarens identitet när denne vill teckna ett uppdragsavtal med mäklaren. Kontrollen behöver dock inte ske om uppdragsgivaren är känd av mäklaren. Fastighetsmäklarnämnden vill härvid påpeka följande. Skyldigheten att utföra identitetskontroll enligt lagen om åtgärder mot penningtvätt åligger den mäklare som är ansvarig för förmedlingsuppdraget. En förutsättning för att mäklaren skall kunna underlåta att kontrollera identiteten är att personen är känd av mäklaren. Det bör vidare påpekas att begreppet ”känd” enligt nämndens uppfattning kan tillämpas när mäklaren är förvissad om att personen är den han utger sig för att vara. En sådan situation kan vara att mäklaren tidigare kontrollerat personens identitet exempelvis vid ett annat förmedlingsuppdrag. En notering om detta bör alltid göras.

Mäklare X har uppgett att uppdragsgivaren B var känd genom en kollega till honom. Han har noterat ”Identitet känd” i handlingen för identitetskontroll. Mot bakgrund av

vad som ovan anförts finner Fastighetsmäklarnämnden att det ankommit på mäklare X att utföra identitetskontroll avseende uppdragsgivaren B. Nämnden finner dock att den kan stanna vid detta påpekande.

Vad mäklare X har anfört avseende uppdragsgivare A har Fastighetsmäklarnämnden tolkat på så sätt att han även bedömt uppdragsgivare A som känd. En notering om detta saknas dock i handlingen för identitetskontroll. Utöver vad som ovan anförts vill nämnden påpeka att det förhållandet att en av flera uppdragsgivare/köpare är känd eller att dennes identitet kontrollerats frångår inte mäklarens skyldigheten att kontrollera övriga uppdragsgivares/köparens identiteter. De omständigheter mäklare X anför som skäl för att han inte betvivlade A:s identitet utgör inte sådana omständigheter som enligt nämndens bedömning kan anses medföra att en person är känd av mäklaren och att identitetskontroll därmed kan underlåtas. Att mäklaren inte har anledning att misstänka penningtvätt utgör inte heller skäl för att underlåta identitetskontroll. För det fall penningtvätt misstänks skall för övrigt mäklaren i stället rapportera de omständigheter som kan tyda på penningtvätt till Finanspolisen.

Enligt god fastighetsmäklarsed skall mäklaren följa all lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande i samband med förmedlingsuppdraget, i detta fall lagen om åtgärder mot penningtvätt. Mäklare X har brutit i sina skyldigheter enligt lagen om åtgärder mot penningtvätt och därmed enligt god fastighetsmäklarsed genom att underlåta att kontrollera identiteten avseende uppdragsgivare A. För detta skall han varnas.

Påföljd

Mäklare X har underlåtit att kontrollera identiteten avseende uppdragsgivare A. För detta skall han varnas.

2006-12-13:4

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Säljaren av en fastighet har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden bland annat ställt sig frågande till om mäklare X begärt korrekt ersättning. Anmälaren har gjort gällande att han och mäklare X genom e-postkorrespondens kommit överens om att provisionen skulle vara 2,5 procent upp till 2 400 000 kr och 10 procent på allt över 2 400 000 kr. När han fick uppdragsavtalet upptäckte han att mäklare X hade skrivit att provisionen skulle vara 2,5 procent på hela köpeskillingen, vilket inte stämde med den överenskommelse de gjort. Han gjorde därför ett tillägg på avtalet med följande lydelse; *10% på allt över 2.400.000*. Han skickade därefter tillbaka avtalet till mäklare X som satte sina initialer vid tillägget. Mäklare X har dock begärt ersättning med motsvarande 2,5 procent på hela köpeskillingen samt 10 procent på allt över 2 400 000 kr. Tillägget kunde kanske ha skrivits på ett annat sätt, men vad tillägget

2006-12-13:4

skulle täcka in är helt klart då det fanns en skriftlig överenskommelse genom deras kommunikation via e-post.

Fastighetsmäklarnämnden har vid sin granskning av handlingarna i ärendet noterat följande.

I § 12 i köpekontraktet står följande.

Säljaren ger köparen rätt att, på egen bekostnad, låta besiktiga fastigheten med certifierad besiktningsman senast den 25-11-2005. Om besiktningsmannen anmärker på fukt-/mögelskador, konstruktions- material- eller utförandefel med av besiktningsmannen beräknad åtgärdskostnad som överstiger 39400 kr, har köparen rätt att låta köpet återgå. Återgår köpet, har köparen rätt att omgående få tillbaka betald handpenning och ingen av parterna har rätt till skadestånd av andra parten.

Vid sådan köparens rätt till återgång av köpet, får inte åberopas fel eller skador som kan anses motsvara vad köparen haft skälig anledning förvänta sig, bland annat med ledning av fastighetens ålder, skick och pris.

Köparen ska vid begäran om köpets återgång, om besiktning skett och förutsättningar enligt ovan föreligger, senast den 02-12-2005 skriftligen, med kopia av besiktningsprotokollet, informera säljaren och fastighetsmäklaren om de fel och/eller skador köparen önskar åberopa som grund för sin begäran om återgång, samt av besiktningsmannen beräknad skälig kostnad att fackmässigt åtgärda dessa.

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

I § 15 i köpekontraktet står följande.

Föreliggande köpeavtal gäller under förutsättning att säljaren av fastigheten får köpa fastighet i Frankrike, senast den 2005-11-23. I det fall villkor enligt ovan ej infriats senast angiven dag, äger säljaren rätt att till alla delar frånträda föreliggande köp utan skadestånd till köparna.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttrande bland annat anfört följande.

Han och anmälaren har haft kontakt både via e-post och telefon och han har upprättat uppdragsavtalet med utgångspunkt från det sista förslaget som han fick från anmälaren via e-post. Han accepterades således anmälares förslag att provisionen skulle vara 2,5 procent av den blivande köpeskillingen med tillägg av flyttstädning, besiktning och radonmätning. Han sände därefter över uppdragsavtalet per fax till anmälaren. Anmälares återkom per telefon och undrade om han inte önskade arvodestillägg med 10 procent på den del av köpeskillingen som översteg 2 400 000 kr. Det var således endast detta tillägg som diskuterades. Uppdragsavtalet är mycket noga förhandlat och anmälares förde in den sista ändringen i avtalet som de båda accepterade.

Vad gäller lydelsen av § 12 i köpekontraktet är han medveten om att en del besiktningsmän inte gör kostnadsberäkningar för åtgärdande av eventuella fel på fastigheten. I de fall det har inträffat har han löst problemet i samförstånd med parterna genom att ta in en eller två offerter alternativt har han kontaktat en byggkonsult som gjort åtgärdsberäkningen. I detta specifika fall valde köparna att avstå från att utföra någon särskild besiktning.

Köpekontraktets § 15 kom till under kontraktskrivningen. Anmälaren hade inte före dess nämnt att försäljningen av dennes fastighet var beroende av att anmälaren fick köpa ett hus i Frankrike. Parterna kom därför överens om att införa en hävningsklausul i kontraktet. Han kan i efterhand hålla med om att klausulen borde ha varit tydligare utformad och han kan bara konstatera att tidsnöd är orsaken till att klausulen blev otydlig.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fråga om provision

Fastighetsmäklarnämnden prövar inte tvister och avgör inte heller frågor som rör mäklarens rätt till provision. Däremot kan nämnden pröva om mäklaren handlat på ett sätt som är förenligt med fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklaren ansvarar för att upprättade dokument återspeglar partsviljan. Enligt mäklare X skall han och anmälaren noga ha förhandlat villkoren för uppdragsavtalet. Mäklare X har även uppgett att uppdragsavtalet är upprättat mot bakgrund av dessa diskussioner.

Vid bedömningen av en mäklares agerande får omständigheter som är graverande för mäklaren läggas till grund för disciplinära åtgärder endast om dessa kan slås fast otvetydigt (jfr RÅ 1996 ref. 83). Mot mäklare Xs bestridande kan det inte anses visat att han vid upprättandet av uppdragsavtalet handlat i strid med sina skyldigheter enligt god fastighetsmäklarsed. Vad som härvidlag framkommit föranleder därför ingen ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

Återgångsvillkor

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

Enligt 19 § samma lag skall mäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats skall mäklaren hjälpa parterna med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen har i huvudsak överförs oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredställa båda parter. Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att återgångsvillkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår.

2006-12-13:5

Enligt § 12 i köpekontraktet skall besiktningsmannen beräkna åtgärdskostnaderna för eventuella fel på fastigheten. Det bör påpekas att ett besiktningsuppdrag normalt inte omfattar någon beräkning av åtgärdskostnader. Mäklaren bör därför inte rutinmässigt införa en sådan hänvisning i återgångsklausuler.

Köparen får enligt § 12 i köpekontraktet inte åberopa fel eller skador som kan anses motsvara vad köparen haft skälig anledning att förvänta sig, bland annat med ledning av fastighetens ålder, skick och pris. Enligt Fastighetsmäklarnämndens tolkning innebär klausulen att, oavsett vad som framkommer vid besiktningen, köparen inte kan åberopa sådana fel som inte utgör fel enligt 4 kap. 19 § JB. Klausulen medför en risk för att köparen överskattar förutsättningarna för att begära återgång. Nämnden vill därför påpeka att om en sådan formulering används åligger det mäklaren att noga förklara innebörden för parterna för att undvika att tvist uppstår om tolkningen av undantagen för köparens rätt till återgång.

Enligt § 15 i köpekontraktet är köpets bestånd beroende av att säljaren av fastigheten får köpa en fastighet i Frankrike senast den 23 november 2005. Klausulen saknar uppgift om när en begäran om återgång senast skall framställas. Den saknar även anvisning om till vem en sådan begäran skall riktas och eventuella formkrav. Mäklare X kan inte undgå varning för dessa brister.

Påföljd

Mäklare X har medverkat vid utformningen av en återgångsklausul som är oklar genom att tidsfrist för rätten att åberopa återgång saknas liksom närmare anvisningar om hur part skall gå tillväga om han vill åberopa rätten till återgång. Han skall därför meddelas varning.

2006-12-13:5

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

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

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att yttra sig över klagomålen samt inkomma med bland annat kopia av de handlingar som använts vid identitetskontrollen och hans noteringar om identitetskontroll.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig och besvarat de av Fastighetsmäklarnämnden ställda frågorna.

Vad gäller identitetskontrollen har mäklare X anfört bland annat följande.

Säljaren var känd sedan tidigare då han tidigare köpt den lägenhet som nu såldes genom mäklarbyrå. (Av bifogat överlåtelseavtal framgår att den aktuella förmedlingen ägde rum år 2003).

Köparen har tidigare tittat på lägenheter som han förmedlat. Hon har då berättat att hon tidigare sålt en lägenhet med god förtjänst. Hon har vidare berättat att hon skall sälja sin nuvarande lägenhet genom en annan mäklarbyrå. Hon ville inte skriva kontrakt förrän denna lägenhet var såld eftersom hon inte ville ha några lån. Han tyckte således inte att det var nödvändigt att göra någon identitetskontroll eftersom han visste var pengarna kom ifrån.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Anmälan

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

Identitetskontroll

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

Av 4 § andra stycket samma lag framgår att identitetskontroll också skall utföras beträffande annan än den som vill inleda en affärsförbindelse vid transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

Av Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (FMN 2005:1) om åtgärder mot penningtvätt framgår följande av avsnitt 4.1.

Det är uppdragsgivaren som fastighetsmäklaren ingår en affärsförbindelse med. Fastighetsmäklaren bör därför kontrollera uppdragsgivarens identitet precis före undertecknandet av uppdragsavtalet.

Fastighetsmäklaren bör dessutom alltid kontrollera köparens identitet om köpeskillingen uppgår till minst 15 000 euro. Identitetskontrollen bör därvid ske vid undertecknandet av köpekontraktet.

Identitetskontroll behöver inte ske av den som är känd av fastighetsmäklaren. Fastighetsmäklaren bör dock göra en notering om varför identitetskontroll inte har utförts.

Fastighetsmäklaren har således en skyldighet att kontrollera uppdragsgivarens identitet när denne vill ingå ett uppdragsavtal med mäklaren. Mäklaren har även en skyldighet att kontrollera köparens identitet vid undertecknandet av köpekontraktet om köpeskillingen uppgår till minst 15 000 euro. Skyldigheten att kontrollera säljarens och köparens identitet kan enbart underlåtas under förutsättning att personen ifråga är känd för mäklaren. För att en person skall kunna betraktas som känd måste mäklaren vara förvissad om att personen är den som han eller hon utger sig för att vara. Ett

2006-12-13:5

exempel på detta kan vara när mäklaren tidigare kontrollerat personens identitet i samband med ett annat förmedlingsuppdrag. Mäklaren bör dock i dessa fall spara en notering om varför någon identitetskontroll inte har gjorts.

Mäklare X har uppgett att han inte kontrollerade säljarens identitet eftersom denne var känd då han tidigare köpt en lägenhet genom mäklarbyrån. Av handlingarna i ärendet framgår emellertid inte om och i sådana fall på vilket sätt mäklare X förvissade sig om personens identitet vid den första förmedlingen. Mäklare X hade vid denna tidpunkt inte någon skyldighet att kontrollera personens identitet eftersom fastighetsmäklare kom att omfattas av lagen om åtgärder mot penningtvätt från och med den 1 januari 2005. Av utredningen i ärendet framgår inte huruvida säljaren verkligen är att betrakta som känd i penningtvättslagstiftningens mening. Mäklare X borde dock i vart fall ha sparat en notering om varför någon identitetskontroll inte gjordes.

Mäklare X har anfört att han inte tyckte att det var nödvändigt att göra någon identitetskontroll avseende köparen eftersom han visste var pengarna kom ifrån. Enligt god fastighetsmäklarsed skall mäklaren följa all lagstiftning som är tillämplig på mäklarens agerande i samband med förmedlingsuppdraget, i detta fall lagen om åtgärder mot penningtvätt. Genom att underlåta att kontrollera köparens identitet har mäklare X brustit i sina skyldigheter enligt nyss nämnda lag och därmed också agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.