

Inledning

Inledning

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

Fastighetsmäklarnämnden kontrollerar att de registrerade fastighetsmäklarna följer fastighetsmäklarlagen och iakttar god fastighetsmäklarsed samt är redbara och i övrigt lämpliga som mäklare. Under år 2009 har nämnden avgjort 368 tillsynsärenden varav 138 ärenden avgjorts av Disciplinnämnden. Registreringen har återkallats för 4 mäklare och 61 mäklare har varnats. Under samma år har 30 mäklare överklagat nämndens beslut i tillsynsärenden.

Under år 2009 har två anmälningar till åklagarmyndigheten gjorts på grund av att det funnits anledning att anta att personen agerat yrkesmässigt som fastighetsmäklare utan att vara registrerad (s.k. svartmäkleri). Den 1 januari 2008 ändrades Fastighetsmäklarnämndens instruktion. Ändringen innebär bland annat att det är myndighetens chef som beslutar i ärenden som rör anmälan till åklagare. Anmälningarna återges inte i denna årsbok.

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

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

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

I denna årsbok finns en sammanställning av beslut i tillsynsärenden år 2009. Motsvarande sammanställning av beslut finns i Årsbok 2000 till och med Årsbok 2008. Sammanställningarna har begränsats till sådana beslut där Fastighetsmäklarnämndens Disciplinnämnd uttalat sig i olika sakfrågor.

Inledning

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

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

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

Sökordsregister 2009

Annonsering se Marknadsföring

Ansvar för medhjälpare agerande se Medhjälpare

Arkivering

2009-12-16:5

Arvode se Ersättning till mäklaren

Besiktning se Köpekontraktet/Köpebrevet *Besiktningssklausul*

Boarea

2009-02-19:12

2009-11-18:2

2009-12-16:12

Boendekostnadskalkyl

Avstående inte bindande för köparen

2009-02-19:3

Skyldighet att tillhandahålla kalkyl

2009-02-19:1

2009-08-26:1

2009-08-26:4

Bokningsavtal

2009-12-16:5

Bostadsrätt

Felaktig uppgift om förutsättning för månadsavgift i objektsbeskrivningen

2009-04-22:7

Kontroll av uppgift om årsavgift

2009-03-25:2

2009-11-18:9 (även garageavgift)

Krav på överlåtelsehandling som överlämnas till styrelse

2009-12-16:10

Underlåtenhet att införa villkor om lagfart för förening

2009-03-25:9

Villkor om medlemskap i förening

2009-03-25:6

2009-06-17:3

Bristande kongruens mellan avtal

2009-09-23:4

Brott se Lämplighet; redbarhet och lämplighet

Budgivning

Budgivningslista

2009-12-16:2

Dokumentation av bud

2009-02-19:1

2009-10-21:1

2009-12-16:2

Fejkade bud

2009-05-27:2

Krav på att vidarebefordra bud

2009-04-22:3

Ofullständig information om budgivning

2009-09-23:8

Deposition se Bristande kongruens mellan avtal

Brister i depositionsavtal

2009-03-25:8 (utlandsförmedling)

Deposition för säljares åtaganden efter tillträdet

2009-12-16:6

Sökordsregister

Dröjsmål med att vidta åtgärd

2009-03-25:5

Felaktig datering

2009-05-27:4

Krav på mäklaren att beakta parts personliga omständigheter och objektets belåning

2009-12-16:3

Krav på skriftligt avtal

2009-08-26:2

Ränta på deponerade medel

2009-05-27:8

Tidpunkt för redovisning

2009-05-27:8

Dokument; korrekt innehåll se Bristande kongruens mellan avtal, Köpekontraktet/Köpebrevet, Likvidavräkning, Objektsbeskrivningen, Uppdragsavtalet

Dokumentation

Mäklares skyldighet att dokumentera besked från part

2009-08-26:2

Dokumentation av överenskommelse

2009-03-25:4

2009-04-22:2

2009-04-22:9

2009-12-16:11

Ersättning till mäklaren

Avräkning av provision vid redovisning av deponerade medel

2009-03-25:1

Konkurrerande provisionsanspråk

2009-10-21:7

Krav på korrekt fakturering

2009-03-25:3

Olika grunder i avtal om rätt att tillgodogöra sig provision

2009-05-27:10

Oriktiga grunder för mäklarens krav

2009-06-17:4

Villkor om ersättning

2009-10-21:6

Fastighetsgräns

Kontroll av fastighetsgräns

2009-05-27:9

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

Friskrivning

Mäklares friskrivning från ansvar

2009-06-17:9

Fullmakt se Ombud

Fullmakt med för stora befogenheter för mäklaren

2009-10-21:4

Mäklares kontroll av fullmakt

2009-12-16:5

Förfoganderätt

2009-12-16:5

Förmedlingsuppdraget se Uppdragsavtalet

Fullgörande av åtaganden

2009-05-27:11

Krav på kompetens och anpassning till lokala förhållanden i utlandet

2009-03-25:8

Krav på mäklaren att stämma av med uppdragsgivaren

2009-11-18:9

Sökordsregister

Krav på upprättande av handlingar vid förmedling av område

2009-04-22:10

Mäklares anställning upphör

2009-05-27:10

Uppdrag att marknadsföra utgör förmedling

2009-05-27:6

Vikten av genomgång av uppdragets genomförande

2009-06-17:8

Förtroenderubbande verksamhet

Agent/ägare/styrelserepresentant

2009-06-17:9

2009-09-23:7

2009-09-23:11

Förmedling i egen bostadsrättsförening

2009-12-16:7

Lån till part

2009-06-17:1

Handpenning se Deposition

Hyresavtal se Omsorgsplikt *Mäklares åtagande att ansöka om tillstånd för part*

2009-08-26:2

Identitetskontroll

2009-03-25:7

2009-05-27:5

2009-06-17:7

2009-11-18:3

2009-12-16:4

2009-12-16:5

2009-12-16:11

2009-12-16:13

Granskning av transaktion enligt lagen om penningtvätt

2009-06-17:3

Informationsskyldighet se Boendekostnads kalkyl, Köpekontraktet/Köpebrevet, Objektsbeskrivningen

Felaktig information om besiktningsklausul

2009-02-19:14

Information om köparens undersökningsplikt

2009-10-21:2

Krav på information vid förmedling av område

2009-04-22:10

Krav på information om ändringar på intilliggande fastighet

2009-09-23:12

Krav på mäklare att vidarebefordra dokument till part

2009-09-23:2

Mäklares självständiga ansvar för uppgifter

2009-02-19:8 (förråd)

Inventarieförteckning

2009-06-17:2

Konkurrerande provisionsanspråk

2009-10-21:7

Kontrollskyldighet se Bostadsrätt *Kontroll av uppgift om årsavgift*

Förfoganderätt

2009-12-16:11

Fastighetsgräns

2009-05-27:9

Förfoganderätt

2009-12-16:11

Gåvobrev med förbehåll om överlåtelse

2009-04-22:8

Sökordsregister

Servitut

2009-04-22:5

Köpekontraktet/Köpebrevet se Bristande kongruens mellan avtal

Ansvar för och medverkan vid utformningen

2009-02-19:2

2009-02-19:9

2009-02-19:12

2009-03-25:1

2009-03-25:6

2009-03-25:9

2009-04-22:1

2009-04-22:2

2009-04-22:6

2009-04-22:9

2009-05-27:7

2009-06-17:2

2009-06-17:3

2009-06-17:6

2009-06-17:8

2009-06-17:10

2009-08-26:2

2009-09-23:1

2009-09-23:4

2009-09-23:9

2009-10-21:3

2009-10-21:6

2009-10-21:10

2009-11-18:1

2009-12-16:1

2009-12-16:5

2009-12-16:6

2009-12-16:11

2009-12-16:13

Beräkning av reparationskostnad

2009-02-19:9

2009-04-22:2

Besiktningssklausul

2009-02-19:9

2009-02-19:12

2009-02-19:14 (öppen klausul)

2009-03-25:1

2009-04-22:6

2009-04-22:9

2009-06-17:6

2009-06-17:10

2009-09-23:1

2009-09-23:9 (partsviljan)

2009-10-21:3

2009-10-21:6

2009-12-16:1

2009-12-16:13

Besiktningssklausul utan direktiv för parterna

2009-06-17:6

Felaktig avtalspart

2009-12-16:11

Formkrav

2009-11-18:1

2009-12-16:5

Sökordsregister

- Förköpsvillkor**
2009-06-17:8
- Information till part om innebörden av villkor**
2009-04-22:1
2009-09-23:1 (riskanalys)
- Inventarieförteckning**
2009-06-17:2
- Krav på kongruenta avtal**
2009-09-23:4
- Krav på mäklaren att föreslå villkor i köpekontrakt**
2009-02-19:2
- Krav på överensstämmelse med verkliga förhållanden**
2009-10-21:10
- Risk med säljares åtaganden att avhjälpa fel**
2009-12-16:6
- Två köpebrev med olika säljare**
2009-12-16:11
- Underlåtenhet att införa villkor om lagfart för bostadsrättsförening**
2009-03-25:9
- Uppgift om datum för handpenning saknas**
2009-06-17:6
- Uppgift om kontonummer saknas**
2009-06-17:6
- Villkor med hänvisning till allvarliga fel**
2009-12-16:1
- Villkor med risk för tolkningsproblem**
2009-10-21:3
- Villkor om lån**
2009-05-27:7
- Villkor om medlemskap i bostadsrättsförening**
2009-03-25:6
2009-06-17:3
- Villkor utan anvisning för part om förfarande**
2009-04-22:6
2009-08-26:2
2009-12-16:13
- Villkor utan förutsättning att fungera i praktiken**
2009-02-19:12
2009-08-26:2
- Villkor utan tidsfrist**
2009-04-22:6
2009-05-27:7 (lån)
2009-08-26:2
2009-09-23:1 (säljare)
2009-10-21:3 (säljare)
2009-10-21:6 (säljare)
2009-12-16:13 (säljare)
- Återgångsklausul**
2009-08-26:2
- Överlämnande av köpekontakt till part**
2009-11-18:8
- Likvidavräkning**
2009-12-16:12
- Lämplighet; redbarhet och lämplighet**
Brott
2009-02-19:4
2009-02-19:5
2009-02-19:6
2009-02-19:10

Sökordsregister

2009-02-19:11

2009-06-17:5

2009-06-17:6

2009-06-17:10

2009-12-16:9

Oriktig uppgift om F-skatteinnehav

2009-12-16:8

Oriktiga uppgifter till Skatteverket

2009-02-19:3

2009-11-18:4

2009-12-16:1

Restförda skulder

2009-05-27:3

2009-05-27:12

2009-12-16:5 (återkommande skuldsättning)

Marknadsföring

Krav på samtycke vid marknadsföring av egna mäklartjänsten

2009-08-26:3

Marknadsföring innan uppdragsavtal undertecknats av uppdragsgivare

2009-03-25:7

Uppdrag att marknadsföra utgör förmedling

2009-05-27:6

Utebliven annonsering

2009-05-27:11

Vilsledande marknadsföring

2009-09-23:5 (uteplats)

2009-09-23:9 (fasad)

2009-10-21:9 (terrass)

Medhjälpare

Registrerad medhjälpare

2009-06-17:10

2009-09-23:12

Oregistrerad medhjälpare

2009-11-18:3

2009-12-16:7

Mäklararvode se Ersättning till mäklaren

Mäklares uppförande

2009-09-23:3

Mäklares uttalande i media

2009-05-27:2

Närstående

Förmedling från närstående

2009-09-23:13 (anställd)

Nätmäklare

Intaget, objektsbeskrivning, kontraktskrivning, deposition, tillträde och identitetskontroll

2009-03-25:7

2009-05-27:4

2009-05-27:5

2009-12-16:4

Objektsbeskrivningen

Boarea

2009-11-18:2

2009-12-16:12

Felaktig uppgift om förutsättning för månadsavgift

2009-04-22:7

Mäklares ansvar för uppgift

2009-10-21:8 (byggnadens ålder)

2009-11-18:9 (års- och garageavgift)

Sökordsregister

Vilseledande uppgift

2009-02-19:12 (nyttjanderätt)

2009-09-23:9 (fasad)

Ombud se Fullmakt

Bokningsavtal

2009-06-17:9

2009-12-16:5

Omförsäljning

2009-04-22:4

Omsorgsplikt

Krav på mäklaren att beakta parts personliga omständigheter och objektets belåning

2009-12-16:3

Krav på mäklaren att föreslå villkor i köpekontrakt

2009-02-19:2

Mäklares åtagande att ansöka om tillstånd för part

2009-08-26:2

Penningtvätt se Identitetskontroll

Posthantering

2009-09-23:9

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*

Självinträde

2009-11-18:6

Skatterådgivning

2009-11-18:5

Skulder se Lämplighet; redbarhet och lämplighet *Restförda skulder*

Spekulantlista

Utformning av spekulantlista

2009-09-23:6

Tidsfrist se Köpekontraktet/Köpebrevet *Villkor utan tidsfrist*

Tillträde

Tillgång till objektet före tillträde

2009-02-19:13

2009-12-16:11

Uppdrag; andra uppdrag än förmedlingsuppdrag

Kontraktsskrivning

2009-05-27:1

Underlåtenhet att klargöra om villkor skulle dokumenteras

2009-05-27:1

Uppdragsavtalet se Bristande kongruens mellan avtal, Förmedlingsuppdraget

Avtal om förmedling

2009-06-17:9 (utlandet)

Bristande överensstämmelse med verkliga förhållanden

2009-02-19:4

2009-02-19:13

2009-03-25:7

Felaktig uppgift om uppdragsgivare

2009-12-16:11

Motstridiga uppgifter om ensamrättstid

2009-02-19:1

Mäklareföretag anges som part

2009-12-16:5

Mäklares krav på uppdragsgivare om skriftlig uppsägning

2009-10-21:5

Sökordsregister

Mäklares skyldigheter vid uppdragsgivares uppsägning

2009-09-23:10

2009-10-21:5

2009-11-18:7

Skriftlighetskrav

2009-02-19:5

2009-02-19:7

2009-05-27:10 (vid byte av mäklare)

Villkor om uppsägning

2009-08-26:2

Uppgifter om objektet se Informationsskyldighet, Objektsbeskrivningen

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

Utlandsförmedling

2009-03-25:8

2009-06-17:9

Villkorande av köpet se Köpekontraktet/Köpebrevet

Visning

Mäklares skyldighet att närvara

2009-10-21:5

Återgångsklausul se Köpekontraktet/Köpebrevet

Överlåtelseavtal se Köpekontraktet/Köpebrevet

Överlämnande av köpekontrakt till part

2009-11-18:8

2009-02-19:1

Beslut i tillsynsärenden

2009-02-19:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares dokumentation av bud, ensamrättstid i uppdragsavtal, tillhandahållande av boendekostnads kalkyl.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X har i juli 2007 förmedlat en fastighet. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna riktat kritik mot mäklare X. De gör gällande att mäklare X skall ha använt sig av s.k. fiktiva bud i budgivningsprocessen, inte informerat dem om att ett bud villkorats till viss tid samt inte tillhandahållit dem en boendekostnads kalkyl.

Anmälan

Till anmälan har bifogats ett beslut från Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd den 28 augusti 2008. Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av beslutet. Anmälarnas kritik mot mäklare X i ärendet bestod i huvudsak av följande.

Efter säljarens visning av fastigheten kontaktade anmälarna mäklarkontoret för att få reda på lagda bud. Ställföreträdande mäklare för mäklare X uppgav till dem att det inkommit ett bud om 3 000 000 kr, varpå de lade ett bud på samma summa. En tid senare fick anmälarna via säljaren information om att ett nytt bud lagts om 3 100 000 kr, vilket bekräftades av den ställföreträdande mäklaren. Den 21 augusti 2007 höjde anmälarna sitt bud till 3 125 000 kr. I efterhand (efter kontakt med budgivaren) visade det sig att budet om 3 100 000 kr varit villkorat och endast gällt under måndagen den 20 augusti. Anmälarna fick ingen information från varken mäklare X eller säljaren att budet inte var gällande efter den 20 augusti och att budgivningen var tillbaka på ett högsta bud om 3 000 000 kr.

En tid senare kontaktade anmälarna mäklare X och fick veta att ett bud om 3 200 000 kr inkommit. Mäklare X uppgav till dem att ”det är en person som är beredd att gå upp högre.” Anmälarna bjöd då 3 225 000 kr. Mäklare X återkom till dem veckan därefter och meddelade att han fått ytterligare ett bud om 3 250 000 kr. Mäklare X uppgav till anmälarna att säljaren önskade komma till ett avslut och bad dem därför att höja budet från 3 250 000 kr. Anmälarna bjöd 3 300 000 kr och fick beskedet att fastigheten var deras. Mäklare X meddelade anmälarna att det dessutom fanns en budgivare som lagt bud på utgångspriset om 3 395 000 kr med förbehåll om försäljning av eget hus, men att säljaren inte accepterat detta. I budgivningslistan, som anmälarna i efterhand tagit del av, finns inte budet om 3 200 000 kr eller budet om 3 250 000 kr noterade. Det senaste lagda budet uppgick i budgivningslistan till 3 150 000 kr. Anmälarna har även kritiserat mäklare X för att han inte tillhandahållit dem en boendekostnads kalkyl.

2009-02-19:1

Handlingar i ärendet

Till anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har fogats köpekontrakt, uppdragsavtal, budgivningslista samt mejlkorrespondens mellan mäklare X och budgivarna. I ingivet uppdragsavtal anges att uppdragsavtalet gäller med ensamrätt från den 5 juli 2007 t.o.m den 30 oktober 2007.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig och i huvudsak anfört följande.

Han uppfattade inte att budet om 3 100 000 kr som lades den 19 augusti var villkorat i något avseende. Av budgivarens mail den 12 december 2007 till den ena av anmälarna framgår inte att budet endast gällde under nästföljande dag. Av meddelandet framgår endast att han lovade att återkomma med besked till budgivaren påföljande dag om säljarens inställning till budet. Efter att budet hade avvisats av säljaren kontaktades han av budgivaren som frågade vilket pris säljaren ville ha för fastigheten. Säljaren önskade minst 3 300 000 kr för fastigheten. Budgivaren undrade om säljaren kunde tänka sig att sälja för 3 150 000 kr. Han vidarebefordrade säljarens svar att han godtog 3 250 000 kr. Budgivaren var inte intresserad av att betala detta men kunde tänka sig att betala 3 200 000 kr för fastigheten. Budgivaren uppgav att det inte var omöjligt att gå upp något ytterligare. Han uppgav inte till anmälarna att det funnits ett "bud" om 3 200 000 kr, i detta begrepps vedertagna mening. Däremot uppgav han att det fanns en spekulant som hade visat ett konkret intresse på den nivån eller något högre.

Den budgivningslista som har ingetts till Fastighetsmäklarnämnden är inte komplett. Den var avsedd främst för hans interna bruk och var inte uppdaterad, dvs. alla bud hade inte överförts till den databaserade budgivningslistan. Samtliga bud fanns dock noterade på andra medium. Den kompletterande handskrivna noteringen om ett bud gjordes av honom i samband med att anmälaren oanmäld kom till mäklarkontoret den 15 november 2007 och krävde att omedelbart få ut en budgivningslista. Han skrev då ut budgivningslistan från sitt datasystem. Han upptäckte att den inte var komplett och kompletterade den så gott han kunde. Allt skedde i stor hast och under stark press från anmälarna, därför kom inte alla bud med samt ett bud angavs på fel rad. Buden om 3 250 000 kr och 3 395 000 kr var dock reellt existerande, se bifogat intyg från budgivaren. Något samtycke från budgivarna inhämtades inte beroende på att anmälarna genast ville ta del av budgivningslistan. I hastigheten fattade han ett felaktigt beslut.

Av uppdragsavtalet framgår tydligt att ensamrätten gällde under tre månader. Att de tre månaderna felaktigt har angetts löpa från den 5 juli till och med den 30 oktober 2007 är ett förbiseende från hans sida. Han har av förbiseende underlåtit att upprätta eller erbjuda köparna en boendekostnadskalkyl. Köparna var dock före köpet väl medvetna om in rätt att erhålla en boendekostnadskalkyl, men bedömde detta som överflödigt.

Övrigt

Mäklare X har till sitt yttrande fogat ett intyg från budgivaren till buden om 3 250 000 kr respektive 3 395 000 kr samt ett utdrag från mäklarföretagets webbplats om allmän information om budgivning. Av utdraget framgår följande.

"För att alla parter ska vara säkra på att affären utförs på ett korrekt vis,[mäklarföretaget Fs] budgivningar kvalitetssäkrade. Det är vi ensamma i branschen om att erbjuda. Kvalitets-

2009-02-19:1

säkrad budgivning innebär att all budgivning som sker genom [mäklarfirmen F] följer samma tydliga riktlinje. Alla bud dokumenteras skriftligen och en oberoende granskningsman kan i efterhand kontrollera budgivningen.”

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Budgivningen

Fastighetsmäklaren skall enligt 12 § fastighetsmäklarlagen utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Budgivning utgör ett av de viktigaste momenten i mäklarens förmedlingstjänst. Med hänsyn till svårigheterna att i efterhand kontrollera och säkerställa att bud verkligen lämnats har mäklaren ett särskilt ansvar för att budgivningen sköts på ett korrekt sätt och att oklarheter inte uppkommer på grund av slarv eller ohederligt beteende. Det är självklart att en mäklare skall lämna korrekta uppgifter i samband med budgivningen och föra anteckningar eller göra registreringar av bud i god ordning.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar inledningsvis att det inte framkommit omständigheter som tyder på att det förekommit fiktiva bud i den aktuella budgivningen. Mäklare Xs uppgifter vinner delvis stöd i den skriftliga bevisning han åberopat. Frågan är om mäklare X dokumenterat buden i god ordning. Han har i sitt yttrande medgett att inte alla bud överförts till den databaserade budgivningslistan. Av utredningen framgår att han dessutom inte följt mäklarfirmens riktlinjer om kvalitetssäkrad budgivning. För detta kan mäklare X inte undgå kritik. Han har vidare uppgett att samtliga bud fanns noterade på andra medium. Fastighetsmäklarnämnden finner att det inte otvetydigt kan fastställas att hans hantering av budgivningen strider mot god fastighetsmäklarsed.

Uppdragsavtalet

Enligt 11 § andra stycket fastighetsmäklarlagen får tiden för ensamrätt bestämmas till högst tre månader åt gången. Mäklare X har i uppdragsavtalet angett en datum som får till följd att innehållet i uppdragsavtalet blir motstridigt i förhållande till den uttryckliga bestämmelsen i fastighetsmäklarlagen. För detta skall han meddelas varning.

2009-02-19:2

2009-02-19:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av Allmänna reklamationsnämndens beslut den 12 november 2008. Nämnden beslutade den 28 november 2008 att initiera ett tillsynsärende mot fastighetsmäklaren mäklare X.

Mäklare X har i juni 2007 förmedlat en bostadsrätt. Köparna har framfört kritik mot mäklare X för att han inte medverkat till att villkor om försäljning av eget objekt införts i köpekontraktet trots att köparna framfört denna förutsättning till honom.

Mäklaren

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

Han fick i samband med att förmedlingen påbörjades veta att uppdragsgivaren inte var intresserad av att sälja den aktuella lägenheten till någon spekulant som önskade villkor för upptagande av lån, försäljning av eget boende m.m. Han bestrider att han vid något tillfälle skulle ha utlovat köparna något förbehåll om försäljning för deras egna bostadsrätt. Detta skulle ha varit helt främmande för honom och i strid med de instruktioner som lämnats av uppdragsgivaren. Han informerade köparna noggrant om de generella möjligheterna att kunna införa s.k. suspensiva villkor i ett kommande avtal, men informerade dem även om att säljaren var ovillig att sälja lägenheten under dessa förhållanden. Köparna meddelade honom att de fått erforderliga banklån beviljade och att de var medvetna om att säljaren inte var villig att sälja lägenheten med suspensiva villkor. De hade varit i kontakt med annan mäklare för att snabbt kunna påbörja försäljningen av sitt eget boende och var beredda att stå kostnaden för dubbelt boende i det fall de inte kunde sälja sin egen lägenhet och frånträda densamma innan tillträdet till den aktuella lägenheten.

Inför och vid undertecknandet av köpekontraktet fick han återigen samma information från köparna om att deras lån var klara och att de var väl införstådda med att de riskerade dubbel boendekostnad om de inte lyckades att sälja sitt eget boende. Vid genomgången av köpekontraktet hade köparna möjlighet att ställa frågor och efterfråga ytterligare information, vilket inte gjordes från deras sida. Vid genomgång av §§ 12 och 13 i köpekontraktet som reglerade dubbla boendekostnader ställde köparna inga frågor. Han fick beskedet att de var fullt införstådda med villkorens innebörd samt kontraktets omfattning.

2009-02-19:2

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen har i huvudsak 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 bör vara uppmärksam på om någon av parterna rimligen bör villkora köpet. För köparens del kan det avse tex. besiktning av fastigheten, lån eller försäljning av eget objekt. För säljarens del kan det avse anskaffande av ersättningsbostad. Med beaktande av vad mäklare X anfört och regleringen av dubbla boendekostnader i köpekontraktet finner Fastighetsmäklarnämnden att det inte kan fastställas att mäklare X inom ramen för sin omsorgsplikt haft anledning att medverka till att ett återgångsvillkor om försäljning av eget objekt infördes i köpekontraktet. Nämnden finner att vad som framkommit i ärendet inte ger anledning till kritik. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2009-02-19:3

2009-02-19:3

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Anmälan

Skatteverket har inkommit med en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden i anledning av verkets omprövningsbeslut den 31 maj 2006 avseende fastighetsmäklaren X och beslut den 1 juni 2006 avseende ett bolag vari mäklare X var delägare. Besluten rör bland annat oredovisade intäkter och handpenningar från fastighetsaffärer som mäklare X har satt in på eget konto. Av besluten framgår att Skatteverket för taxeringsåren 2004 och 2005 höjt mäklare Xs inkomst med drygt 383 000 kr resp. 155 000 kr. Vidare har han påförts skattetillägg.

Fastighetsmäklarnämnden har granskat fyra av mäklare Xs förmedlingsuppdrag som han erhållit under perioden den 1 oktober 2006 - 30 juni 2007. Vid granskningen har nämnden bland annat noterat följande.

Fastigheterna H H 24, B T 16:291 och H R 7

Villkor i handling om köparens avstående från boendekostnadskalkyl

I handlingarna för köparens avstående anges bland annat "Härför friskriver jag/vi handläggande fastighetsmäklare från ansvar och skyldighet avseende sådan beräkning som föreskrivs i Fastighetsmäklarlag".....

Mäklaren

Mäklare X har i ett yttrande bland annat påpekat att han dels har betalat påförda skatter och avgifter, dels haft en dålig hälsa och dels haft försvårande förhållanden på mäklarföretaget som han ägde tillsammans med annan person.

Mäklare X har tillagt att han är medveten om att klausulen om friskrivning i handling rörande boendekostnadskalkyl är något missvisande och han avser att inte ha denna formulering i framtiden.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Skatterevisjonen

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

I förarbetena till lagen (prop. 1994/95:16 s 66 f) anges att redbarhetsrequisitet i 6 § tar sikte på att en mäklares allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet skall motsvara de krav som bör

2009-02-19:3

ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseende ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis också ett krav på redbarhet i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller amortering av skulder med ränta eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Vad som framkommit vid skatterevisionen medför att mäklare X redbarhet och lämplighet kan ifrågasättas. Särskilt allvarligt är att det rör sig om uppgifter som är hänförliga till hans mäklarverksamhet och att klientmedel inte hållits avskilda. Vid beaktande av att bristerna i deklARATIONERNA ligger relativt långt tillbaka i tiden och att den utvidgade granskningen inte lett till annat än ett påpekande, finner Fastighetsmäklarnämnden med tvekan att det kan stanna vid att meddela varning.

Villkor i handling om köparens avstående från boendekostnadskalkyl

Av 4 § fastighetsmäklarlagen följer att en fastighetsmäklare inte kan förhandla bort sitt ansvar enligt denna lag. Fastighetsmäklarnämnden har dock accepterat att en köpare kan avstå från en boendekostnadskalkyl. Ett avstående är dock inte bindande för en köpare utan denne kan ändra sig och begära en boendekostnadskalkyl. Mäklaren blir då skyldig att tillhandahålla en sådan kalkyl.

Det kan fastslås att den aktuella skrivningen är missvisande och därmed avvikande från vad som kan anses vara god fastighetsmäklarsed. Nämnden finner dock att påföljd kan underlåtas.

2009-02-19:4

2009-02-19:4

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I dom den 13 november 2007 ogillade ... tingsrätt åtalet mot mäklare X rörande bland annat skattebrott. Tingsrättens dom överklagades och den 15 april 2008 fann Hovrätten över - att mäklare X hade gjort sig skyldig till skattebrott, bokföringsbrott och försvårande av skattekontroll. Hovrätten bestämde påföljden till villkorlig dom med samhällstjänst 120 timmar. Om fängelse i stället hade valts som påföljd skulle fängelse fyra månader ha dömts ut. Hovrättens dom har vunnit laga kraft.

Fastighetsmäklarnämnden har den 4 juli 2008 beslutat att granska tre av mäklare Xs förmedlingsuppdrag som han ingått och avslutat under perioden den 1 juli 2007 – den 30 juni 2008. Vid granskningen har nämnden noterat bland annat följande.

Fastigheten T H 10:35

I ett uppdragsavtal den 11 september 2008 anges tiden för mäklare Xs ensamrätt vara tre månader samtidigt som det i avtalet anges att ensamrätten gäller från avtalets datering t.o.m. den 29 december 2008 dvs. en ensamrättstid som överstiger tre månader.

Mäklaren

Hovrättens dom

Det hela rör sig om en fråga om periodisering. Beloppen avseende provision som han skulle ha tagit med i deklARATIONEN tog han i stället med i deklARATIONEN för nästkommande år. Detta gjorde att det inte blev någon skillnad beträffande skatten. Angående hans lämplighet som fastighetsmäklare kan det erinras om att han har varit verksam i över fyrtio år utan att ha fått någon anmärkning.

Utvidgad granskning

Fastigheten T H 10:35

Uppdragsavtal den 11 september 2008 ersatte ett uppdragsavtal den 4 maj 2008 med ensamrätt t.o.m. den 2 augusti 2008. Syftet med det nya avtalet var att provisionen skulle ändras. Köpeavtalet var vid detta tillfälle redan undertecknat av båda parter och fastigheten var således inte längre till försäljning.

2009-02-19:4

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Hovrättens dom

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

I förarbetena till lagen (prop. 1994/95:16 s 66 f) anges att redbarhetsrequisitet i 6 § tar sikte på att en mäklares allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet skall motsvara de krav som bör ställas på en fastighetsmäklare mot bakgrund av den i flera avseende ansvarsfulla förtroendeställning som mäklare intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. I kravet på redbarhet ligger givetvis också ett krav på redbarhet i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller amortering av skulder med ränta eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att mäklare X har gjort sig skyldig till brottslighet med anknytning till hans mäklarverksamhet. Detta motiverar att han meddelas varning.

Utvidgad granskning

Fastigheten T H 10:35

Det strider mot god fastighetsmäklarsed att en fastighetsmäklare upprättar en handling som inte överensstämmer med de verkliga förhållandena. I detta fall har ett nytt uppdragsavtal upprättats oaktat att förmedlingen redan hade fullgjorts genom ett köpekontrakt. Vidare har i uppdragsavtalet angetts olika tidsperioder för mäklare Xs ensamrätt varvid den i ena fallet angetts en tid som står i strid med 11 § andra stycket fastighetsmäklarlagen där det stadgas att ensamrättstiden inte får överstiga tre månader. Åtgärden är missvisande och därmed inte heller förenlig med god fastighetsmäklarsed. Mot bakgrund av att det har varit frågan om ändring av ett villkor och inte ett nytt uppdragsavtal föranleder inte åtgärden annat än kritik.

Fastighetsmäklarnämnden vill i denna fråga avslutningsvis framhålla att en ändring av ett villkor i ett uppdragsavtal lämpligen kan noteras på det ursprungliga uppdragsavtalet.

2009-02-19:5

2009-02-19:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om upprättande av skriftligt förmedlingsuppdrag m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X har förmedlat en försäljning av en bostadsrätt. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljarna riktat kritik mot mäklare X. I anmälan görs bland annat gällande att mäklare X underlåtit att upprätta ett uppdragsavtal.

Övrigt

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av dom den 11 september 2007 från ... tingsrätt i vilken mäklare X dömts för bedrägeri. Tingsrätten bestämde påföljden till villkorlig dom med 30 dagsböter.

Mäklaren

Anmälan

Han skickade till uppdragsgivarna ett avtal om förmedling som var undertecknat av honom. På grund av förbiseende försäkrade han sig inte om att få tillbaka avtalet undertecknat även av uppdragsgivarna. Dessa var angelägna om att snabbt få sålt bostadsrätten. När det först träffades hade uppdragsgivarna fullt klart för sig hur provisionen skulle beräknas. Det torde inte råda någon tvekan om att det var uppdragsgivarnas villkor som reglerade uppdraget.

Domen

Tingsrätten har prövat brott som ligger mer än tre år tillbaka i tiden. Allt är uppklarat med företaget som hade datatjänsten. När han startade sin egen firma använde han sig av sina gamla inloggningsuppgifter av vana och utan att tänka sig för. Han betalade omedelbart sin skuld till företaget.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppdragsavtalet

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Det sägs vidare i förarbeterna (prop. 1994/95:14. 74) att det ligger i sakens natur att både fastighetsmäklaren och uppdragsgivaren undertecknar avtalet.

Uppdragsgivarna har inte skriftligen bekräftat mäklare Xs uppdrag och det har således genomförts utan att ett skriftligt avtal ingåtts. Mäklare X har härigenom brutit mot en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Detta motiverar att han meddelas varning.

Domen

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte uppfyller det krav på redbarhet som uppställs i 6 § eller som

2009-02-19:5

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. 69) 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 blivit dömd för bedrägeri, vilket medför att hans lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas. Vid en samlad bedömning finner Fastighetsmäklarnämnden att uppgifterna i domen inte motiverar varning.

2009-02-19:6

2009-02-19:6

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden återkallar mäklare Xs registrering (dnr ---). Beslutet gäller omedelbart.

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärende med dnr --- från vidare handläggning.

Bakgrund

Dnr --- I

Fastighetsmäklarnämnden har vid kontroll uppmärksammat att mäklare X den 4 augusti 2008 dömts till fängelse i fem månader för hemfridsbrott, ofredande, sexuellt ofredande, egenmäktigt förfarande, våldsamt motstånd, vårdslöshet i trafik och överträdelse av besöksförbud.

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande. Saken gällde en vårdnadstvist med hans före detta sambo beträffande deras tvååriga dotter. Brottsligheten var inte är hänförlig till hans mäklarverksamhet utan handlade om att han ville ha ett fungerande umgänge med dottern som hans för detta sambo förhindrade. Han bestred att han gjort sig skyldig till egenmäktigt förfarande och hemfridsbrott i samband med att han lämnade en present till dottern då han lämnade henne till sin före detta sambo. När det gäller överträdelse av besöksförbudet så medgav han att han skickat många SMS och ringt ett otal gånger i syfte att få träffa sin dotter och med förhoppningen om att de skulle kunna bli en familj igen. Han gjorde sig skyldig till våldsamt motstånd när polisen kom därför att hans före detta sambo anmält honom för egenmäktighet med barn trots att de hade delad vårdnad. Han flaxade då med armarna eftersom han ville in i huset och tvätta ögonen när polisen använde pepparspray mot honom. Tisdagen den 29 januari 2008 skulle han hämta sin dotter hos sin före detta sambo. Egentligen hade han umgänge på onsdagar men hade fått löfte att byta till tisdag. När han kom fram till sin före detta sambos bostad fick han se en polispikét. Han anade att hon ringt polisen varför han blev stressad och körde därifrån. Polisen upptäckte honom och körde efter vilket medförde att han körde för fort. Idag är han tacksam för att det inte hände en allvarlig olycka i samband med färden och han har fått tillbaka sitt körkort. Brottsubriceringen sexuellt ofredande gällde inte hans före detta sambo utan en kvinna som han var sammanboende med en kort och stormig tid under år 2004. Han blev trots sitt nekande dömd till att betala skadestånd till henne.

Dnr --- II

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en uppdragsgivare riktat kritik mot mäklare X. Kritiken går bland annat ut på att mäklare X i samband med uppsägning av uppdragsavtalet på begäran inte överlämnat spekulantlista eller skriftlig bekräftelse på uppsägningen av uppdragsavtalet, att mäklare X vilselett honom beträffande marknadsvärdet på lägenheten i samband med intaget samt att mäklare X begärt att få visa lägenheten med alltför kort varsel fastän de kommit överens om att så inte skulle ske på grund av pågående renovering.

Mäklare X har avgett yttrande i ärendet och tillbakavisat kritiken.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

För att en fastighetsmäklare skall bli registrerad krävs enligt 6 § första stycket 5 fastighetsmäklarlagen bl.a. att han är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Det särskilda redbarhetsrekvisitet är avsett att markera att prövningen skall ta sikte på frågan om den sökandes allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet motsvarar de krav som bör ställas på mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart (se prop. 1994/95:14 s. 66). Enligt 8 § samma lag skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven enligt 6 §. Förutsättningarna för bedömningen är emellertid 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. 69).

Även om mäklare X inte lagförts för bedrägeribrott, tillgreppsbrott eller annan ekonomiskt brottslighet har han genom sin brottslighet visat allvarlig hänsynslöshet mot såväl närstående som i samband med ingripande från samhällets sida. Brottsligheten har inte heller varit av tillfällig karaktär utan har varit återkommande, riktats mot flera personer och dessutom pågått under ett antal år. Mot bakgrund härav och med hänvisning till det övergripande syftet med lämplighetsbedömningen finner Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X inte motsvarar de krav som skall ställas på en mäklare mot bakgrund av hans ansvarsfulla förtroendeställning. De sidor som mäklare X har visat genom sin brottslighet svarar inte mot den goda standard som mäklarkåren enligt nämndens mening skall ha. Mäklare Xs registrering skall därför återkallas.

Dnr --- II

Vad som framkommit i detta ärende ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndes sida.

2009-02-19:7

2009-02-19:7

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

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

Anmälaren har bland annat anfört följande. Han praktiserade under andra halvåret av år 2007 några veckor hos mäklare X. Han erbjöd i samband härmed mäklare X att mot en provision om 2,5 procent få förmedla hans bostadsrättslägenhet som var en till hälften ombyggd vindslägenhet. Mäklare X sade till att börja med att han inte kunde ta någon provision eftersom de var kompisar. De kom överens om att mäklare X skulle lägga ut objektet på Hemnet och på mäklarföretagets hemsida och att mäklare X skulle hålla i budgivningen. Visningarna skulle han i egenskap av säljare själv ha hand om och han skulle även bekosta annonsering och direktreklam beträffande lägenheten. Han skulle som motprestation hjälpa mäklare X att marknadsföra mäklarfirman. I slutet av oktober 2007 hade han lagt ned cirka hundra arbetstimmar på marknadsföring av sin lägenhet och mäklarfirman men han såg inga tecken på att mäklare X drog några strån till stacken. Han fann det bäst att klarlägga deras ”samarbete” och meddelade mäklare X att han inte önskade att erlægga 2, 5 procents provision eftersom han själv gjorde allt förarbete. Mäklare X upprättade den 17 november 2007 ett förslag till uppdragsavtal med en provision om 1,95 procent till och med utgångspris samt med 10 procent på den del som översteg utgångspriset. Han meddelade den 18 november 2007 mäklare X att han bestämt sig för att inte underteckna förslaget till uppdragsavtal. Lägenheten såldes med hjälp av mäklare X för 1 950 000 kr. Köparen satte in handpenningen om 190 000 kr på klientmedelskontot. Enligt depositionsavtalet skulle handpenningen i sin helhet betalas ut till säljaren när köparen antagits som medlem i bostadsrättsföreningen. Mäklare X betalade endast ut 159 493 kr och behöll 30 507 kr för att täcka sina kostnader varav 8 728 kr avsåg poster som aldrig någonsin diskuterats.

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande. I oktober månad 2007 fick han i uppdrag att förmedla säljarens bostadsrätt. Han och säljaren lyckades inte enas om vilken ersättning han skulle erhålla. De förde flera diskussioner om ersättningsform, provisionens storlek och rätt till ersättning för kostnader m.m. men lyckades inte nå någon överenskommelse. Det är emellertid felaktigt att han skulle ha erbjudit sig att marknadsföra objektet utan ersättning. Säljaren var mycket angelägen om att förmedlingsarbetet skulle komma igång. Han var övertygad om att de skulle komma överens om hans ersättning varför han påbörjade förmedlingsåtgärderna trots att någon provisionssats inte hade avtalats. Det fanns inte något skriftligt och av parterna undertecknat uppdragsavtal. Att fastställa provisionens storlek när någon provisionssats inte fastställts är inte alldeles lätt. Under sådana förhållanden skall provisionen bestämmas till ett skäligt belopp. Han sökte ledning för bedömningen i det arbete han lagt ned och de kostnader han burit och stannade för en ersättning om 30 507 kr som motsvarar en

2009-02-19:7

provision om drygt 1,56 procent vilket knappast kunde betraktas som oskäligt. Säljaren hade inte något särskilt omfattande marknadsföringsuppdrag för företaget och framställde endast en sådan text som användes i en så kallad profilannons.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen första stycket skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Enligt förarbetena ligger det i sakens natur att skriftlighetskravet även innefattar ett krav på att avtalet skall undertecknas av båda parter och att vardera parten tar var sitt exemplar av avtalet. Syftet bakom bestämmelsen är att skapa ordning och reda och att ge både fastighetsmäklaren och uppdragsgivaren möjlighet att förstå innebörden av vilka villkor som gäller samt undvika framtida tvister.

Av mäklare Xs egna uppgifter framgår att något skriftligt uppdragsavtal inte ingicks i samband med förmedlingen. Detta står i strid med en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen och motiverar i sig varning.

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

2009-02-19:8

2009-02-19:8

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Allmänna reklamationsnämnden har i ett beslut den 1 juli 2008 ansett att fastighetsmäklaren mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att lämna en felaktig uppgift om ett till en bostadsrätt hörande förråd. Allmänna reklamationsnämnden rekommenderade mäklare X att betala ett av mäklare X vitsordat belopp om 50 000 kr till uppdragsgivaren.

I anledning härav har Fastighetsmäklarnämnden initierat ett tillsynsärende avseende den aktuella förmedlingen.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och anfört bland annat följande. Hon bestrider att hon skulle ha agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. I vart fall är förseelsen att bedöma som ringa. Hon har utgett det belopp som hon rekommenderats att utge. Angående förrådet uppgav säljaren för henne att det fanns ett "stort förråd" som hörde till lägenheten, ett förråd som hon "fick plats med massor i". Hon hade emellertid inte fått någon nyckel till förrådet och hade således inte besett detsamma. På direkt fråga från köparen om förrådets storlek utgick hon från säljarens uppgift om ett "stort förråd". För att vara säker på att inte säga något osant uppgav hon för köparen att förrådet förmodligen var ca 4 kvm, det vill säga ett förråd av normalstorlek. Det visade sig dock senare att säljarens uppfattning om vad som var ett "stort förråd" var högst originell; förrådet var i verkligheten endast 0,45 kvm.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Bestämmelsen i 16 § fastighetsmäklarlagen har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Enligt förarbetena har fastighetsmäklaren en allmän upplysningsskyldighet som innebär att mäklaren måste informera köpare eller säljare om vad han själv vet som är av betydelse i det aktuella fallet. Detta innebär att mäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han har fått av den ena kontrahenten eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör han dock först granska riktigheten av sådana uppgifter innan han vidarebefordrar dem. Detta betyder exempelvis att mäklaren inte har rätt att okritiskt förmedla påståenden av säljaren rörande fastighetens skick.

2009-02-19:8

Mäklare X har anfört att hon inte besett förrådet och att hon på direkt fråga från köparen om förrådets storlek utgick från säljarens uppgift om ett ”stort förråd”. För att vara säker på att inte säga något osant uppgav hon för köparen att förrådet förmodligen var ca 4 kvm, det vill säga ett förråd av normalstorlek.

Uppgifter som en fastighetsmäklare lämnar till en köpare eller säljare skall naturligtvis stämma överens med det verkliga förhållandet. Mäklare X litade uppenbarligen inte på den till henne angivna uppgiften om ett ”stort förråd”. Vid sådant förhållande borde hon inte heller ha vidarebefordrat någon uppgift om förrådets storlek utan att själv ha kontrollerat förhållandet. Genom att mäklare X till köparen vidarebefordrat en egen uppskattning av en av säljaren lämnad diffus uppgift måste hennes agerande anses stå i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta skall hon varnas.

2009-02-19:9

2009-02-19:9

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan som inkom till Fastighetsmäklarnämnden den 17 april 2008 kritiseras mäklare X för brister vid utförandet av förmedlingsuppdraget.

Mäklaren

Mäklare X har i yttrande tillbakavisat anmälarnas kritik. Vid granskningen av köpekontraktet har följande framkommit. I § 12 under rubriken Särskild besiktning återfinns följande besiktning villkor.

Köparen har rätt att besiktiga fastigheten med hjälp av sakkunnig person senast 2007-05-22. Köparen har rätt att frånträda köpet om han efter besiktningen finner fel, som ej tidigare varit kända eller kunnats ses vid okulärbesiktning, till en kostnad överstigande 40.000 kronor. Om köparen väljer att frånträda köpet pga besiktningen ska handpenningen omgående återbetalas till köparen. Ingen av parterna har rätt till skadestånd av andra parten. Villkoret gäller under förutsättning att köparens begäran om återgång görs skriftligt och är säljaren tillhanda senast 2007-05-25 med kopia till fastighetsmäklaren.

Mäklarens yttrande

Beträffande besiktning villkoret har mäklare X i yttrande anfört bland annat följande.

Enligt besiktning sklausulen gavs köparna rätt att besiktiga fastigheten senast den 22 maj 2007 och, under vissa särskilt angivna förutsättningar, begära köpets återgång senast den 25 maj 2007. Det centrala i bestämmelsen är uppgiften om det datum då begäran om återgång senast kunde påkallas. Tidpunkten då besiktningen som sådan senast skulle ha ägt rum fyllde däremot ingen självständig funktion utan infördes mer av pedagogiska skäl så att köparna inte skulle dröja med besiktningen. I annat fall fanns det risk att köparna inte skulle hinna ta del av besiktningens resultat innan återgångsfristen gick ut. Efter att köpekontraktet ingåtts visade det sig emellertid att den vidtalade besiktningssmannen inte kunde genomföra besiktningen förrän den 23 maj 2007. Företrädare för säljaren och köparna var överens om att besiktningen kunde ske en dag efter utsatt dag i kontraktet vilket noga avhandlades per telefon eftersom jag tillfälligt befann mig på konferens i utlandet och saknade möjlighet att dokumentera överenskommelsen skriftligen vilket jag annars hade gjort.

Även om det inte uttryckligen framgår av kontraktet var parterna och besiktningssmannen helt överens om att bedömningen av reparationskostnaderna skulle göras av besiktningssmannen i anslutning till besiktningen. Denne redovisade sin uppfattning i ett utlåtande samma dag som besiktningen ägde rum och i tillräcklig god tid före återgångsfristens utgång.

2009-02-19:9

Jag har noga förklarat för såväl företrädare för säljaren som köparen vad friskrivnings- och besiktningssklausulerna innebar. Att fastigheten skulle säljas med friskrivningssklausul framgick såväl av annonsen som låg på Hemnet som av objektsbeskrivningen. Köparna var således införstådda med att de efter köpet inte fick göra gällande några påföljder gentemot säljaren på grund av fel i fastigheten, dess byggnader och byggnadstillhör. Jag har vidare förklarat för parterna dels att om den så kallade tröskeln i besiktningssklausulen passerades, hade köparna rätt att begära köpets återgång, dels att om sådan begäran inte gjordes och köpet ej heller i övrigt omförhandlades före återgångsfristens utgång, vore de bundna av villkoren i kontraktet. Med anledning av besiktningssmannens iakttagelser, förklarade köparna före utgången av tidsfristen att det inte var beredda att stå fast vid köpet om inte köpeskillingen reducerades. Företrädaren för säljaren accepterade utan vidare detta och parterna avtalade den 25 maj 2007 att köpeskillingen skulle reduceras med 100 000 kr.

Jag medger att jag kunde ha formulerat besiktningssklausulen tydligare genom att ta in överenskommelsen om att det var besiktningssmannen som skulle uppskatta reparationskostnaderna men anser att Fastighetsmäklarnämnden bör kunna avskriva ärendet från vidare handläggning.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Bestämmelsen i 19 § fastighetsmäklarlagen har i huvudsak 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 avtalslutet mellan parterna. Mäklaren bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till överenskommelse som kan tillfredställa båda parter. Det åligger mäklaren att klargöra köpevillkorets innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandlingen.

Av den i ärendet aktuella besiktningssklausulen framgår inte vem som har att bedöma kostnaderna för att åtgärda eventuella fel som framkommer vid besiktningen. Genom denna brist föreligger risk för tvist om vilken utredning som krävs för att köparen skall ha rätt till återgång. Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut varnat mäklare som medverkat vid utformningen av besiktningssklausuler som varit oklara i detta avseende.

Mäklare X har anfört att parterna och besiktningssmannen var helt överens om att bedömningen av reparationskostnaderna skulle göras av besiktningssmannen i anslutning till besiktningen. Av utredningen i ärendet framgår att besiktningssmannen beräknade åtgärdskostnaderna samma dag som besiktningen genomfördes. Vidare har mäklare X anfört att han noga förklarat klausulens innebörd för parterna. Fastighetsmäklarnämnden vill härvid påpeka att det ankommer på mäklaren att verka för att parternas överenskommelser dokumenteras på ett tydligt sätt för att i möjligaste mån undvika en tvist om avtalets tolkning. Mäklare X skall

2009-02-19:9

kritiseras för att han underlåtit detta. Nämnden finner dock med hänsyn till omständigheterna att kritiken kan stanna vid detta påpekande.

2009-02-19:10

2009-02-19:10

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan från Skatteverket i anledning av verkets omprövningsbeslut den 21 december 2007 avseende mäklare X framgår bland annat följande.

Mäklare X har varit verksam som fastighetsmäklaren i sin enskilda firma mäklarfirmen M. Skatteverket har vid granskning av företaget konstaterat att det har funnits oredovisade mäklarprovisioner. Under taxeringsåren 2004 och 2005 har 49 provisioner om totalt 603 850 kr inte redovisats. Skatteverkets utredning har resulterat i att mäklare X sammanlagt påförts skatter och avgifter inklusive skattetillägg om 501 739 kr.

Mäklare X har den 9 december 2008 dömts för bokföringsbrott och skattebrott avseende 46 oredovisade provisioner om 450 680 kr plus mervärdesskatt. Påföljd bestämdes till villkorlig dom med samhällstjänst 100 timmar av ... tingsrätt.

I anledning av Skatteverkets omprövningsbeslut beslutade Fastighetsmäklarnämnden den 8 april 2008 att granska mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare. Mäklare X förelades att kommentera omprövningsbeslutet samt inge en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag han ingått och avslutat under perioden den 1 april 2007– den 31 mars 2008.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande.

Han medger att han på grund av slarv missat att redovisa ett antal provisioner när det gäller bostadsrättsöverlåtelser. Han bestrider dock att det rör sig om 49 stycken. I fem fall har han inte erhållit någon provision. Det är dock klart att provisioner inte redovisats i ett stort antal fall och han är medveten om att detta inte är acceptabelt. Han anlitar en extern redovisningskonsult som sköter bokföringen i hans företag. I normala fall lämnar han över kvittot på provisionen till redovisningskonsulten varefter denna kommer med i bokföringen. I detta fall har han av misstag lagt kvittona tillsammans med övriga köpehandlingar i respektive akt, utan att skicka iväg originalkvittot till redovisningskonsulten. Att rutinerna fallerade i dessa fall beror på hög arbetsbelastning i kombination med två dödsfall i nära familj.

Han är medveten om att han har förfarit felaktigt men vill understryka att han saknat uppsåt att begå skattebrott. Han inser att det som läggs honom last är allvarligt. När det gäller disciplinär påföljd har han erlagt samtliga utestående belopp till skatteverket och det finns inte några skulder kvar att erlägga. Tingsrätten har dömt honom till villkorlig dom och samhällstjänst om 100 timmar. Inget talar för att han kommer att upprepa handlingarna eller på annat sätt inte följa gällande lagar och regler i framtiden. Han har dessutom skärpt sina rutiner avseende bokföring och redovisning i samråd med sin bokföringsfirma. Han har tidigare medde-

2009-02-19:10

lats en varning, som dock rörde ett annat förhållande, men har inte under de tio år han arbetat som mäklare i övrigt misskött sina uppdrag. Mot bakgrund av detta framstår det som en alltför ingripande påföljd att meddela yrkesförbud.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Redbarhet och lämplighet

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

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (se prop. 1994/95:14 s.69) anges bland annat följande. Det ligger i sakens natur att sådana omständigheter som, utan att de direkt är hänförliga till mäklarens yrkesverksamhet, skall kunna föranleda avregistrering eller varning måste vara av allvarligt slag. Som exempel på sådana omständigheter 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 dömts för bokföringsbrott och skattebrott vilka i sig är allvarliga brott som föranleder att hans lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas. Brottsligheten är direkt hänförlig till mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare. Mäklare X har varit registrerad sedan 1991 och har varit föremål för tillsyn vid ett tillfälle sedan dess som resulterade i varning. Vad som framkommit i ärendet ger Fastighetsmäklarnämnden anledning att överväga att återkalla mäklare Xs registrering men med beaktande av att mäklare X vidtagit åtgärder för att förhindra att saken upprepas och att det i övrigt inte finns något som tyder på att han missköter sina uppdrag finner nämnden att påföljden kan stanna vid en varning.

Den särskilda granskningen

Vad som framkommit i den särskilda granskningen av mäklare Xs verksamhet föranleder ingen vidare åtgärd från fastighetsmäklarnämndens sida.

2009-02-19:11

2009-02-19:11

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan från Skatteverket i anledning av dels verkets omprövningsbeslut den 14 november 2006 avseende mäklarföretaget J AB, dels verkets omprövningsbeslut den 14 november 2006 avseende mäklare X framgår bland annat följande.

Skatteverket har vid granskning av bolaget kunnat konstatera att det funnits oredovisade provisioner. Under 2002 och 2003 har 16 provisioner om sammanlagt 375 750 kronor inte redovisats. Skatteverket beslutade att påföra mäklare X oredovisad lön för taxeringsår 2003 med 133 750 kronor, för taxeringsår 2004 med 242 000 kronor och att påföra mäklare X skattetillägg om 40 %. Skatteverkets utredning har dessutom resulterat i höjningar av bolagets utgående mervärdesskatt med 75 150 kr och arbetsgivaravgifter med 123 321 kr. Även bolaget påfördes skattetillägg.

Mäklare X har den 13 juni 2007 dömts för bokföringsbrott, skattebrott och försvårande av skattekontroll till villkorlig dom med samhällstjänst 100 timmar av ... tingsrätt. Domen överklagades till Hovrätten som fastställde tingsrättens dom.

I anledning av Skatteverkets omprövningsbeslut beslutade Fastighetsmäklarnämnden att granska mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare. Mäklare X förelades att kommentera omprövningsbeslutet samt inge en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag han ingått och avslutat under perioden den 1 oktober 2006 – den 30 juni 2007.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. Det stämmer som Skatteverket skriver att under 2002 och 2003 fanns det oredovisade provisioner om sammanlagt 375 500 kr. Han hade under denna tid mycket att göra, besvärlig situation privat och dålig kontroll över antalet förmedlade objekt samt ett datahaveri. All energi gick till kunderna. När Skatteverket kontaktade honom har han varit så tillmötesgående som möjligt och själv tagit fram det underlag som Skatteverket önskade. Idag är arbetssituationen annorlunda och mer tid finns till administrativt arbete.

Angående domen har mäklare X anfört bland annat följande. Han överklagade domen till Hovrätten då han inte delade tingsrättens bedömning att han handlat med uppsåt. Han har alltid skött sina åtaganden och fått många goda vitsord genom åren. Idag sköter han rörelsen annorlunda. Han har betalt sina böter, skatter och skattetillägg och påbörjar sin samhällstjänst i januari med avslut i mars.

2009-02-19:11

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Redbarhet och lämplighet

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

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (se prop. 1994/95:14 s.69) anges bland annat följande. Det ligger i sakens natur att sådana omständigheter som, utan att de direkt är hänförliga till mäklarens yrkesverksamhet, skall kunna föranleda avregistrering eller varning måste vara av allvarligt slag. Som exempel på sådana omständigheter 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 dömts för bokföringsbrott, skattebrott och försvårande av skattekontroll vilka i sig är allvarliga brott som föranleder att hans lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas. Brottsligheten är direkt hänförlig till mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare. Mäklare X har varit registrerad sedan 1990 och har varit föremål för tillsyn vid ett tillfälle sedan dess. Vad som framkommit i ärendet ger Fastighetsmäklarnämnden anledning att överväga att återkalla mäklare Xs registrering men med beaktande av att brottsligheten ligger långt tillbaka i tiden och att mäklare X vidtagit åtgärder för att förhindra att saken upprepas finner nämnden att påföljden kan stanna vid en varning.

Den särskilda granskningen

I anledning av den tidsutdräkt som förevarit finner nämnden det vara lämpligt att inte nu utföra någon närmare granskning av mäklare Xs tidigare verksamhet.

Påföljd

Mäklare X skall varnas för vad som framkommit om hans redbarhet.

2009-02-19:12

2009-02-19:12

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en köpare riktat kritik mot mäklare X för att ha angivit felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen samt lurat dem att betala för mycket för en fastighet.

Anmälan

Anmälarna har bland annat uppgivit följande.

I mars utannonserades ett hus som de blev intresserade av. Det var välskött men det fanns inga klinkers i badrummet som beskrevs och de tyckte att 140 kvm inte kunde stämma. De frågade mäklare X men hans kunder hade bråttom så om de ville ha huset fick de komma och skriva kontrakt den 17/4. De ville dock få huset besiktigt först varpå mäklare X föreslog en besiktningssklausul i köpekontraktet. De frågade återigen om 140 kvm stämde. Mäklare X tyckte de var konstiga som hängde upp sig på det men återkom i e-mail och skrev att boytan skiljer sig något i verkligheten mot planritning. Mäklare X lovade att bifoga lantmäteriets fastighetsinformation vilket han inte gjorde. Så den 17/4 vid kontraktskrivningen frågade de säljarna om 140 kvm verkligen stämde vilket de intygade. Då reste sig mäklare X och sa att de kunde stega upp huset om de ville. De blev generade och eftersom säljarna garanterade att huset var 140 kvm trodde de på dem. Efter besiktning sa mäklare X att de måste betala handpenningen. De satt i en förfärlig situation eftersom de inte fått sålt sitt eget hus men de frågade banken om de kunde få övergångslån vilket de till slut fick. Hon skrev då till mäklare X och meddelade att de hade fått låna pengarna samt frågade återigen om badrummet och ytan. Mäklare X vidarebefordrar då brevet liksom all brevkommunikation till säljarna och låter dem svara.

De fick senare genom ett försäkringsbolag reda på att huset var 127 kvm. Då meddelar säljaren att han mätt fel på huset. De ville sänka priset men säljaren sa att då säljer de till deras son istället. Några dagar senare fick de ett tillägg till köpekontraktet om att de accepterade priset trots att huset var 127 kvm. Hon fick då tag på en advokat som menade att de inte skulle skriva på eftersom de blivit lurade på pengar i affären. Då blir både säljarna och mäklare X upprörda och säger att de var ju lättade och det gjorde ju inte er något att huset var 127 kvm. Mäklare X lade fram ett nytt tilläggsavtal och sa att säljarna inte får lån godkänt om de inte skrev på tilläggsavtalet. Efter inflyttning upptäcker de att tomten inte slutar enligt ritning utan slutar precis vid deras altan, resten är en nyttjanderätt. De föreslog att parterna skulle dela på kostnaden för badrummet men detta svarade mäklare X inte på.

2009-02-19:12

Mäklaren

Mäklaren har bland annat anfört följande.

När han för första gången träffade säljarna förklarade de för honom att de hade byggt huset själva. När säljarna överlämnade ritningar till honom förklarade de att fastigheten var något större än vad ritningarna visade. Säljarna hade förlängt huset med ca 1,5 meter vilket gjorde att ritningarna ej stämde. Säljarna visade de nya ritningarna där det framgick att huset var något förlängt. Boytan skulle vara 140 kvm istället för de 127 kvm som stod på originalritningen och i lantmäteriets fastighetsinformation. Eftersom han inte hade anledning att betvivla dessa uppgifter uppgav han 140 kvm enligt säljarens information i objektsbeskrivningen. Samtidigt uppgav han i objektsbeskrivningen att badrummet hade klinkers på golvet vilket var felaktigt. Säljarna hade samma vecka lagt in klinkers på gästtoaletten och han måste ha förväxlat denna information med badrummet. Både på Hemnet och på hemsidan såg man av hans bilder att det inte är klinkers på golvet.

Någon nedsättning av köpeskillingen på grund av boytans storlek har aldrig varit aktuellt från säljarnas sida även om boytan var felaktig. Detta förklarade säljaren för köparna. På en direkt fråga från köparna om säljaren kunde tänka sig att sänka köpeskillingen svarade hon att då säljer hon till sin son istället.

Han har inte rest sig upp och sagt att de kunde stega upp huset om de ville. Vid detta tillfälle diskuterades inte boytan överhuvudtaget. Däremot förslog han i mail den 16 april 2008 att de kunde utföra en kontrollmätning om de ville.

Information om nyttjanderätten till kommunens mark på 250 kvm har han fått från säljarna. Säljarna har vid upprepade tillfällen förklarat för köparna var tomtgränsen går. Säljaren har även visat att friggeboden står lite utanför tomtgränsen vilket den gjort i nästan 20 år.

Övrigt

Till yttrandet har bland annat fogats objektsbeskrivning och köpekontrakt. Av objektsbeskrivningen framgår att tomten är friköpt om 668 kvm, att boarean är 140 kvm, att båda badrummen har klinkers och att ”Nyttjanderätt från kommunen med 250 kvm trädgårdsarea tillför fastigheten extra tomtarea. Detta betyder att fastigheten disponerar ca 918 kvm tomtarea totalt.”

I § 5 i köpekontraktet anges bland annat följande.

Nyttjanderätt från kommunen med 250 kvm trädgårdsarea tillför fastigheten extra tomtarea. Detta betyder att fastigheten disponerar 918 kvm tomtareal totalt. Nyttjanderätten är personlig. Säljarna skall kontakta kommunen angående överlåtelse av nyttjanderätten till dom nya ägarna.

I § 12 i köpekontraktet anges följande besiktningsklausul.

Köparen har rätt att besiktiga fastigheten med hjälp av sakkunnig person den 21 april 2008. Köparen har rätt att frånträda köpet om han efter besiktningen inte längre vill stå fast vid köpet. Om köparen väljer att frånträda köpet ska handpenningen omgående återbetalas till köparen. Ingen av parterna har rätt till skadestånd av andra parten. Villkoret gäller under förutsättning att köparens begäran om återgång görs skriftligt och är säljaren tillhanda senast den 23 april med kopia till fastighetsmäklaren.

2009-02-19:12

I anledning av återgångsvillkorets utformning har mäklaren anfört följande.

Köparna valde att besiktiga huset efter kontraktskrivning. De var helt införstådda med klausulens innebörd. De ville få till stånd ett köpekontrakt så fort som möjligt. Köparnas uppgift om att de ville ha en besiktning före köpet är en efterhandskonstruktion. De hade redan kontaktat en besiktningsman och beställt en besiktning till den 21 april 2008 vilket han hänvisade till. Skulle det ha blivit någon ändring av detta datum hade han naturligtvis skrivit ett tilläggskontrakt.

Under besiktningen gick säljarna tillsammans med besiktningsmannen igenom fastigheten och efter avslutad besiktning hade de en traditionell genomgång av fel och brister rum för rum. Det framkom då inget som besiktningsmannen anmärkte på som skulle ge anledning till en vidare teknisk undersökning eller att flytta fram tillträdesdagen. Köparna förklarade sig nöjda med genomgången och protokollet skulle de få senast den 23 april. Köparna fick inte besiktningsprotokollet den 23. De begärde inte anstånd om ytterligare betänketid. Tidsfristen mellan besiktning och begäran om återgång är en kommunikationsfråga. Hade köparna av någon anledning begärt ytterligare betänketid, så hade de fått det.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

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

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

Boarea

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att om det finns flera uppgifter om boarea och det svårligen kan avgöras vilken som är den korrekta skall fastighetsmäklaren redovisa samtliga uppgifter eller på annat sätt tydligt klargöra att det finns andra uppgifter än de som angivits i beskrivningen av en fastighet. Fastighetsmäklaren har emellertid inte någon skyldighet att mera ingående undersöka fastighetens storlek eller faktiska skick. Ger inte omständigheterna anledning till annat har fastighetsmäklaren rätt att lita på att de uppgifter om fastigheten som lämnas av säljaren är korrekta. Mäklare X har anfört att han ifrågasatt säljarnas uppgift om boarea varefter säljarna presenterat ritningar på huset och givit en grundlig förklaring till

2009-02-19:12

uppgiften samt garanterat att fastigheten var 140 kvm. Skäl för kritik saknas således i denna del.

Nyttjanderätten

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att förmedlingen avser en fastighet om 668 kvm tomt och att en nyttjanderätt om 250 kvm från kommunen tillför fastigheten extra tomtarea till att omfatta 918 kvm tomt. I § 5 i köpekontraktet framgår emellertid att nyttjanderätten är personlig och att säljarna skall kontakta kommunen angående överlåtelse av densamma. Nyttjanderätten är således inte kopplad till fastigheten och det är inte säkerställt att nyttjanderätten kan komma att överföras på köparna. Detta framgår inte av objektsbeskrivningen. Istället ger beskrivningen intryck av att disponibel tomtarea är 918 kvm. Nämnden finner att mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att upprätta en objektsbeskrivning som givit en vilseledande bild av fastighetens disponibla area. Förseelsen är varningsgrundande.

Återgångsklausulen

Bestämmelsen i 19 § fastighetsmäklarlagen har i huvudsak överförts oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har 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. Det åligger mäklaren att klargöra köpevillkorets innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandling. Det åligger dessutom mäklaren att ombesörja att parterna ges tillräckligt med tid att anlita en besiktningsman och ta del av besiktningsresultatet (se FMN 2002-03-20:3).

Av utredningen framgår att besiktning av den aktuella fastigheten begärts före kontraktskrivningen. Av återgångsklausulen framgår att besiktning skulle ske den 21 april 2008 och att begäran om återgång skulle skriftligen vara säljaren tillhanda senast den 23 april 2008. Mäklare X har anfört att köparna hade beställt en besiktning till den 21 april 2008 med löfte om att besiktningsprotokollet skulle delges dem den 23 april 2008, vilket i praktiken inte blev fallet. Vidare anför mäklare X att tidsfristen mellan besiktning och begäran om återgång är en kommunikationsfråga, d v s om köparna begärt ytterligare betänketid så hade de fått det.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X har medverkat till ett bristfälligt återgångsvillkor. Tiden mellan besiktning och begäran om återgång hade inte förutsättningar att fungera i praktiken. Även om den utlovade tiden för besiktningsutlåtandets överlämnande hade hållits måste tid finnas för köparen att ta till sig och överväga innehållet innan köpet eventuellt frånträds.

Mäklare X har därtill enligt egen utsago förlitat sig på att säljarna genom tilläggsavtal skulle medge ytterligare betänketid om tidsfristen skulle visa sig otillräcklig. Enligt Fastighetsmäklarnämnden åligger det fastighetsmäklaren att se till att villkoret blir tydligt utformat redan från början och att det blir möjligt att efterleva. Mäklare X har utformat en besiktningsklausul med en icke fungerande tidsfrist. För detta skall han varnas.

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

2009-02-19:12

Påföljd

Mäklare X meddelas varning för att ha upprättat en vilseledande objektsbeskrivning och upprättat en återgångsklausul som inte hade förutsättningar att fungera i praktiken.

2009-02-19:13

2009-02-19:13

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformning av uppdragsavtal och krav på mäklare i samband med parternas överenskommelse m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från säljaren av en fastighet. Anmälaren har framfört kritik avseende mäklare Xs medverkan i förmedlingen och vid kontraktskrivningen.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak anfört följande.

Skriftligt, personligt uppdragsavtal träffades med mäklare X först i samband med tecknande av köpekontraktet. Dessförinnan hade objektet marknadsförts och visningar hållits. Enligt kontraktet fick köparen en opreciserad tillgång till huset för renovering före tillträdet. Överenskommelsen var klart olämplig och hade kunnat orsaka säljaren stor skada. Den avtalade handpenningen skulle erläggas först två månader efter tecknande av köpekontraktet. Villkor saknades om säljarens köp av ersättningsbostad. Hon tvingades därför magasinera sina tillhörigheter under fyra veckor. Felaktig information har lämnats om deklarationsskyldighet och reavinstskatt.

Mäklaren

Hans kollega mäklare Y skrev ett uppdragsavtal med anmälaren den 17 maj 2006 men blev sjuk under en längre tid. Han hjälpte därför till med förmedlingen. Uppdragsgivaren erbjöds rabatt på provisionen på grund av att slutbudet låg under utgångspriset. Ett nytt uppdragsavtal upprättades samma dag som kontraktskrivningen eftersom uppdragsgivaren ville ha erbjudandet skriftligt. Parterna kom överens om att köparen skulle få tillgång till huset för att göra renoveringar. Vad han förstått har denna möjlighet inte utnyttjats. Uppdragsgivaren fick information om att handpenningen inkom två dagar för sent.

Handlingar som upprättats i förmedlingsuppdraget

Mäklare X har bland annat inkommit med kopia av två uppdragsavtal. Det första är undertecknat av mäklare Y och uppdragsgivaren den 17 maj 2006 och det andra undertecknat av honom själv och uppdragsgivaren den 28 december 2006.

I köpekontraktet finns följande villkor. *Köpare och säljare är överens att köparna skall ha olika tillfällen att renovera huset före tillträdesdagen. Dessa tillfällen kommer köpare och säljare överens om utan mäklarens inblandning. Om köparen skall renovera huset skall denna stå för försäkringen och den så kallade faran för huset.*

2009-02-19:13

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppdragsavtal

Av mäklare Xs egna uppgifter framgår att han medverkat i annan mäklares förmedlingsuppdrag och att han slutfört uppdraget genom den aktuella kontraktskrivningen. I syfte att dokumentera en överenskommelse om nedsättning av provisionen har han – samma dag som köpekontraktet tecknades – upprättat ett nytt uppdragsavtal med uppdragsgivaren. Avtalet saknar emellertid uppgift om att det skulle ersätta det avtal som vid tidigare tillfälle ingåtts med den först anlitade kollegan. Genom upprättandet av ett nytt uppdragsavtal utan denna hänvisning har det uppkommit risk för bland annat oklarheter om rätten till provision. Åtgärden ger därför anledning att rikta kritik mot mäklare X. Med hänsyn till omständigheterna kan det dock stanna vid detta påpekande.

Köparens tillgång till fastigheten före tillträde

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. I köpekontraktet har antecknats att parterna var överens om att köparen beretts tillfälle att ”renovera huset” före tillträdesdagen under vissa förutsättningar. Av utredningen i ärendet framgår inte de närmare omständigheterna kring parternas överenskommelse.

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). Det kan ifrågasättas om mäklare X utfört förmedlingsuppdraget i enlighet med god fastighetsmäklarsed i samband med den aktuella överenskommelsen. Det kan dock inte anses visat att han åsidosatt sina skyldigheter mot köparen eller säljaren. Fastighetsmäklarnämnden har således inte grund för att bestämma om någon påföljd. Nämnden vill emellertid erinra om mäklarens ansvar att göra parterna uppmärksamma på de avtalade förutsättningarna för en köpares eventuella åtgärder före tillträdesdagen och att förvissa sig om att parterna även insett riskerna med en sådan överenskommelse.

Övrigt

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

2009-02-19:14

2009-02-19:14

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har tagit initiativ till ett tillsynsärende avseende mäklare X med anledning av den tvist som anhängiggjorts vid ... tingsrätt hösten 2008.

Käranden, som är uppdragsgivare i ett uppdragsavtal där mäklare X anlitas som mäklare, har i ansökan om stämning mot mäklare Xs mäklarföretag i huvudsak anfört följande.

Ansökan om stämning

Köpekontrakt undertecknades den 22 maj 2008. I kontraktet fanns en besiktningssklausul där köparen fick rätt att besiktiga fastigheten med hjälp av en sakkunnig person. Köparen hade rätt att frånträda köpet efter besiktning om denne inte längre ville stå fast vid köpet. Villkoret gällde under förutsättning av köparens begäran om återgång gjordes skriftligen och var säljaren tillhanda senast den 9 juni 2008 med kopia till mäklaren.

Den 12 juni erhöll säljaren följande sms-meddelande från mäklare X *Hej[...], kan vi träffas i morgon så ska du få besiktningssprotokollet och skriva under återgångsavtalet som [H o L] har skrivit under! När o var? Mvh [X]*

Den 13 juni 2008 träffades uppdragsgivaren/säljaren och mäklare X på mäklarkontoret och undertecknade ett återgångsavtal som var antedaterat till den 5 juni 2008. Den aktuella fastigheten har sålts genom annan mäklare till en lägre köpeskillning av vad som tidigare avtalats. Säljarens yrkande uppgår till 350 000 kr vilket motsvarar mellanskillnaden. Mäklare X borde ha förvissat sig om att säljaren mottagit en skriftlig begäran om återgång i rätt tid och vid nekande svar på den frågan ha upplyst om att återgångssklausulen inte längre kunde göras gällande. Om så skett hade säljaren inte undertecknat återgångsavtalet utan krävt att köpet skulle fullföljas.

Mäklaren

Mäklare X har först inkommit med kopia av det svaromål som lämnats i det aktuella tvistemålet. Hon har härefter även inkommit med svar på Fastighetsmäklarnämndens kompletterande föreläggande och sammanfattningsvis anfört följande.

Vid kontraktskrivningen bestämde parterna att köparna skulle meddela en eventuell återgång till henne som hon skulle vidarebefordra till säljaren. Den 5 juni 2008 ringde köparna och berättade att de inte ville stå kvar vid köpet. Hon vidarebefordrade meddelandet till säljaren samma dag. Hon har informerat om att återgångsvillkoret var ett standardvillkor men att ”i praxis” brukar köparna meddela mäklaren om återgång och att mäklaren vidarebefordrar det till säljaren. Parterna tyckte det var smidigare och kom överens om att göra som man ”gjorde i praxis”. Parterna kom överens om att underteckna återgångsavtalet den 5 juni 2008. Säljaren

2009-02-19:14

hade emellertid inte någon möjlighet att närvara då och skulle istället komma in på kontoret den 9 juni 2008. Samma dag meddelade säljaren förhinder och att hon inte kunde komma förrän senare i veckan med anledning av förberedelser för en omförsäljning med annan mäklare. Förmedlingsuppdraget sades upp och hon postade den skriftliga uppsägningen. Den 12 juni skickade hon ett meddelande med påminnelse till säljaren. De träffades dagen efter och säljaren skrev då under återgångsavtalet. I samband med köparnas begäran om återgång ringde hon säljaren omgående och framförde beskedet om att de inte ville stå fast vid köpet. Hon frågade om säljaren ändå önskade ha meddelandet skriftligt från köparna. Säljaren sa att hon nöjde sig med att få meddelandet muntligen genom henne. Vid genomgången uttryckte båda parter att det räckte med ett muntligt meddelande om återgång med hänsyn till att de kände varandra. Dessutom var säljaren en av hennes bästa vänner.

Mäklare X varnades av Fastighetsmäklarnämnden den 7 maj 2003. Varningen avsåg mäklarens räntekrav som saknade stöd i avtal och i räntelagen. Beslutet fastställdes av länsrätten.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Av 19 § samma lag framgår att fastighetsmäklaren skall verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen har i huvudsak överförs oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Mäklaren bör vara aktiv och observant på frågor som behöver lösas och bör lägga fram förslag till överenskommelser som kan tillfredsställa båda parter. Det åligger mäklaren att klargöra köpevillkorets innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandling.

Av mäklare Xs egna uppgifter framgår att hon lämnat felaktiga och därmed vilseledande uppgifter om innebörden av besiktningssklausulens återgångsvillkor. Hon har därigenom medverkat till den oklarhet som uppkommit mellan parterna. Detta utgör i sig grund för varning.

Mäklare X har vidare gjort gällande att parterna kommit överens om att köparens eventuella begäran om återgång kunde framföras till henne. I en sådan situation har det ålegat mäklare X att dokumentera parternas överenskommelse i köpekontraktet. Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att om en begäran om återgång skall framföras till mäklaren eller mäklarfirmen bör mäklaren se till att man kommer överens om att ett sådant meddelande skall vara skriftligt. Detta för att det inte skall finnas utrymme för missförstånd eller oklarheter. Mäklarens opartiska ställning skall inte kunna ifrågasättas i samband med att mäklaren tar emot och vidarebefordrar meddelandet (se bland annat 2003-09-24:8 i FMNs årsbok för 2003 och 2005-12-14:3 i FMNs årsbok för 2005).

Utredningen visar att mäklare X på ett allvarligt sätt åsidosatt sina skyldigheter mot parterna i samband med kontraktskrivningen genom att lämna felaktiga och därmed vilseledande uppgifter om innebörden av besiktningssklausulens återgångsvillkor och genom att inte verka för

2009-02-19:14

att parternas verkliga överenskommelse i denna fråga dokumenterades. Fastighetsmäklarnämnden finner att påföljden kan stanna vid varning.

2009-03-25:1

2009-03-25:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Parterna i en fastighetsaffär har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklare X. I anmälan görs bland annat gällande att mäklare X utformat en oklar besiktningssklausul och att hon har tillgodogjort sig provision utan att det förelåg rätt till sådan ersättning.

Anmälarna har anfört bland annat följande. Genom köpekontrakt från maj 2006 har mäklare X förmedlat en fastighet. Mäklare X gav inte parterna möjlighet att före kontraktskrivningen ta del av ett utkast till kontraktet och gav heller inte parterna möjlighet att diskutera avtalsvillkoren. Vid kontraktstillfället uppgav mäklare X att köpekontraktet var ett standardkontrakt och de lät sig nöja med denna uppgift och skrev under kontraktet. Köparna lät en besiktningsman undersöka fastigheten. Efter besiktningen uppstod en tvist mellan parterna. Tvisten rörde utöver felet i fastigheten om det förelåg förutsättningar för en avtalsenlig hävning av kontraktet. Efter en lång tid av förhandlingar kom parterna fram till en lösning som innebar att handpenningen skulle återbetalas till köparna mot att dessa skulle kompensera säljaren med ett visst belopp. De informerade mäklare X om överenskommelsen och krävde utbetalning av handpenningen. Mäklare X vägrade att betala ut handpenningen. I detta samband visade det sig att mäklare X hade tillgodogjort sig provisionen utan att meddela dem.

Mäklaren

Mäklare X har i huvudsak anfört följande. Vid kontraktstillfället gick hon igenom varje klausul i kontraktet med parterna. Besiktningssklausulen diskuterades särskilt eftersom parterna inte var överens om var nivån för fel skulle ligga för att en återgång av köpet skulle kunna bli aktuell. Efter en längre diskussion kom man fram till vilket belopp som skulle vara utgångspunkten och att en besiktningsman skulle bedöma kostnaden för åtgärderna. Hon var tydlig med att förklara innebörden av depositionsavtalet och besiktningssklausulen.

Enligt depositionsavtalet skulle deponerade medel redovisas till säljaren då köpekontraktets särskilda villkor för köpets fullbordande och bestånd var uppfyllda om inte parterna lämnat annat skriftligt förvaltningsuppdrag. Sådant uppdrag saknades. När hon den 6 juli 2007 tog del av förlikningsavtalet redovisade hon medlen efter avdrag för provisionen. Den 9 juli 2007 meddelade hon detta till köparna och deras ombud. Hon skickade även en faktura samt en kvittens på provisionen. Att parterna fortfarande är i tvist med varandra beror inte på henne utan på att säljaren gjorde en förlikning på felaktiga grunder.

Övrigt

Av handlingarna i ärendet framgår bland annat följande.

I mars 2006 upprättade parterna i fastighetsaffären och mäklare X ett depositionsavtal. I detta anges bland annat att "Parterna har särskilt överenskommit att handpenningen //...//, enligt köpekontraktets betalningsvillkor ska deponeras på undertecknad fastighetsmäklares konto för klientmedel i //...//, att redovisas till säljaren då köpekontraktets särskilda villkor för köpets fullbordande och bestånd är uppfyllda – om inte parterna gemensamt lämnar annat skriftligt förvaltningsuppdrag. Vid redovisningen har fastighetsmäklaren rätt att samtidigt avräkna och erhålla avtalad provision".

Genom avtal i juni 2007 medgav säljaren att köpet av fastigheten skulle återgå. Vidare innebär överenskommelsen bland annat att handpenningen i sin helhet skulle utbetalas till köparna och att dessa samma dag skulle betala ett visst belopp till säljaren. Vidare anges i överenskommelsen att säljaren med hänvisning till vissa förutsättningar i besiktningssklausulen bestritt att rätt till återgång skulle föreligga.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Provision

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra om en fastighetsmäklare har rätt till provision. Däremot kan nämnden pröva om en mäklare har iakttagit god fastighetsmäklarsed när denne tillgodogör sig denna ersättning. Detta innebär att nämnden kan pröva att en fastighetsmäklare inte tillgodogör sig provision utöver vad som följer av uppdragsavtalet och att andra grundläggande förutsättningar föreligger för att få provision. Dessa förutsättningar innebär bland annat att så länge möjlighet till återgång av köp av fastighet föreligger enligt särskilt villkor i ett köpekontrakt är mäklaren förhindrad att tillgodogöra sig provision.

I det nu aktuella fallet har mäklare X inte tillägnat sig provision utöver vad som följer av uppdragsavtalet och parterna i fastighetsaffären har medgett mäklare X att vid redovisningen samtidigt avräkna och erhålla avtalad provision. Enbart med utgångspunkt från dessa förutsättningar kan mäklare X inte kritiseras för att hon tillgodogjort sig sin provision.

När mäklare X tog del av förlikningsavtalet uppstod en skyldighet för henne att redovisa deponerade medel. Fråga kvarstår då om förlikningsavtalet ändå utgjorde hinder för mäklare X att därvid innehålla sin provision.

Som tidigare påpekats föreligger ingen provisionsrätt när ett köp återgår med stöd av en återgångssklausul. Här kan dock konstateras att säljaren i förlikningsavtalet inte ansåg att återgång skedde med stöd av den aktuella klausulen i köpekontraktet. Andra bevelser för att medge återgång av köpet synes således ha förelagat för säljaren.

Vid sådant förhållande finner Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X hade anledning att utgå från att förutsättningarna var uppfyllda för henne att tillgodogöra sig provisionen i samband med redovisning av deponerade medel. Hon har således inte härigenom brutit mot god fastighetsmäklarsed.

2009-03-25:1

Besiktningssklausulen

I 12 § köpekontraktet finns villkor om besiktning med möjlighet till återgång av köpet under förutsättning att vissa villkor är uppfyllda. I anledning av att en tvist uppkom mellan parterna om återgång av köpet finner Fastighetsmäklarnämnden anledning att göra följande erinran.

Den aktuella klausulen innebär att köparen kan begära att köpet skall återgå när det föreligger fukt/mögelskador, konstruktions- material eller utförandefel om kostnaden att åtgärda dessa fel efter besiktningens uppskattning överstiger 75 000 kr. Vidare anges att köparen inte får åberopa fel eller skador som kan anses motsvara vad köparna haft skälig anledning att förvänta sig, bland annat med ledning av fastighetens ålder, skick och pris.

Enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning och som tydligt visat sig i förevarande fall innebär en klausul med angivna begränsningar och förutsättningar en risk för att parterna efter fastighetsaffären har olika uppfattningar om förutsättningarna för återgång av köpet. En fastighetsmäklare måste därför vinnlägga sig om att uppmärksamma parterna om denna risk. Vidare vill nämnden påpeka att ett besiktningssupdrag normalt inte omfattar någon beräkning av åtgärds kostnader. En fastighetsmäklare bör därför inte rutinmässigt införa en sådan hänvisning i en återgångsklausul.

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

2009-03-25:2

2009-03-25:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares skyldighet att kontrollera säljares uppgift om årsavgift m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklare X har genom köpehandling den 12 maj 2008 förmedlat en försäljning av en bostadsrätt. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna av bostadsrätten riktat kritik mot mäklare X. I anmälan görs bland annat gällande att mäklare X inte kontrollerade om bostadsrättsföreningen planerade någon avgiftshöjning och att hon inte presenterade senaste årsredovisningen för dem.

Anmälan

Anmälarna har bland annat anfört följande. Genom efterforskning har de kunnat konstatera att styrelsen för bostadsrättsföreningen redan i februari samma år hade diskuterat en avgiftshöjning. Detta framgick även av en underhållsplan som den 14 april presenterades på ett medlemsmöte. Medlemmarna fick vid mötet ett muntligt besked om att det skulle bli en avgiftshöjning. Den 21 april beslutade styrelsen att höja avgiften. Den 26 april 2008 delades årsredovisningen ut till medlemmarna. Av denna framgår en planerad höjning genom texten ”vilket i sin tur påverkar medlemsavgifterna”. Vid årsmöte den 8 maj 2008 fastställdes årsredovisningen. Vid kontraktskrivningen hade mäklare X endast tillgång till årsredovisningen för 2006. Två dagar efter kontraktskrivningen lades årsredovisningen för 2007 ut på föreningens hemsida.

Mäklaren

Avgiftshöjningen

Den 28 mars 2008 erhöll hon uppdraget att förmedla bostadsrätten. Uppgifterna om bostadsrätten och bostadsrättsföreningen fick hon av säljaren. Av frågelistan daterad den 12 maj 2008 framgår att säljaren inte kände till att föreningen hade diskuterat en avgiftshöjning eller någon åtgärd som skulle kunna innebära en höjning. I samband med ett tidigare uppdrag i februari 2008 hade hon ett ingående samtal om föreningens ekonomi med föreningens ordförande som förklarade att det inte fanns några planer på att höja månadsavgiften. Vid detta tillfälle hade styrelsen antagit budgeten för år 2008 och det fanns således ingen anledning för henne att ifrågasätta de uppgifter hon fick av ordföranden. Hon hade därför inte heller i samband med intaget i mars samma år av den nu aktuella bostadsrätten anledning att kontrollera säljarens uppgift. Uppgifterna som hon erhöll från säljaren och ordföranden bekräftades också av den s.k. mäklarbild som hon fick av föreningens förvaltare.

Årsredovisningen

Inför marknadsföringen av bostadsrätten frågade hon efter den senaste tillgängliga årsredovisningen. Hon fick årsredovisningen för 2006. Denna överlämnades till köparna. Årsredovisningen för 2007 var inte tillgänglig. Hon hade fortlöpande kontakt med föreningens ekonomiske förvaltare och så sent som den 21 maj fick hon av förvaltaren uppgifterna att årsredovisningen inte var inlämnad och att det inte fanns någon notering om avgiftshöjning.

2009-03-25:2

Inte heller den 25 maj 2008 fanns någon upprättad årsredovisning hos den ekonomiske förvaltaren.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

En fastighetsmäklare hämtar huvudsakligen uppgifterna - såsom exempelvis uppgift om en bostadsrättsförenings årsavgift - från säljaren. Det är denne som svarar för att uppgifterna är riktiga. Det är först när fastighetsmäklaren har anledning att misstänka att uppgifterna är felaktiga som denne har en viss kontrollskyldighet. Utredningen ger inte belägg för att mäklare X hade anledning att kontrollera säljarens uppgift om att denne inte kände till att styrelsen för bostadsrättsföreningen hade beslutat eller diskuterat någon avgiftshöjning. Säljarens uppgifter hade dessutom stöd av vad mäklare X erfarit vid samtal med föreningens ordförande en månad tidigare. Det finns därför ingen grund för att kritisera mäklare X i denna del. I anledning härav och då utredningen i övrigt inte ger anledning att rikta kritik mot mäklare X skall ärendet avskrivas från vidare handläggning.

2009-03-25:3

2009-03-25:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om krav på provision

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en säljare av en bostadsrättslägenhet riktat kritik mot mäklare X och anfört att denne framfört ett oberättigat krav på provision eftersom det saknats ett förmedlingsuppdrag mellan anmälaren/ägaren till bostadsrättslägenheten och mäklare X.

Mäklaren

Mäklare X har bland annat yttrat sig genom att ge in en skrivelse som getts in till Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd med anledning av att en provisionstvist uppstått. Där anges följande: Han fick den 17 december 2007 i uppdrag att med tre månaders ensamrätt förmedla en lägenhet. Den 15 januari 2008 hjälpte han uppdragsgivaren att genom ett gåvobrev överlåta lägenheten till hennes mor. Kontakten vidare hölls dels med modern, dels med dottern. Den 28 februari sades förmedlingsuppdraget upp till den 17 mars 2008. Han skickade då en bekräftelse till dels dottern, dels modern med specifikation på de kunder han anvisat. Denna bekräftelse översändes även till deras nye mäklare. Ett utdrag från HSB visar att ägarskifte beträffande lägenheten skett den 18 mars 2008 och att de nya ägarna är de som han haft förhandlingar med under slutet av sitt uppdrag. När han krävde modern på provision så kommer invändningen att uppdragsavtalet är tecknat med dottern som inte längre är ägare till lägenheten trots att han hela tiden haft kontakt med såväl modern som dottern.

I ett yttrande till Fastighetsmäklarnämnden i anledning av att mäklare X bland annat förelagts att ge in en kopia av det i ärendet aktuella gåvobrevet samt uppgift om huruvida han tecknat ett uppdragsavtal med modern har han bland annat uppgett följande. Det enda han kan ge in är en kopia av ett utkast till gåvobrev som han lämnade till dottern i samband med visning av lägenheten när hon inte vara hemma. Han har aldrig sett det undertecknade gåvobrevet. Det var aldrig aktuellt att upprätta ett uppdragsavtal med modern eftersom dottern inte informerade honom om huruvida det genomfördes någon gåva eller inte. Han har ingen annan förklaring till att provisionsfakturan blev utställd på modern än bristande rutiner på mäklarkontoret.

Övrigt

Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd har i en skiljedom den 15 januari 2009 anfört bland annat följande.

Skiljenämnden konstaterar att det i ärendet föreligger tvist om två provisionskrav. Ansvarsnämnden är enligt § 12 Tvister, Mäklarsamfundets stadgar, behörig att avgöra provisions tvister mellan medlemmar när tvisten avser samma provision. I ärendet konstaterar Ansvarsnämnden att fråga inte är om tvist avseende samma provision eftersom båda mäklarna mot

2009-03-25:3

bakgrund av säljarnas agerande var och en förvärvat en självständig rätt till sin respektive avtalade provision enligt parallellt löpande förmedlingsuppdrag.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra tvister om ersättning eller provision för fastighetsmäklarens tjänster och i förevarande fall är den frågan redan omhändertagen. Där-
emot kan nämnden pröva om en mäklare i en ersättningsfråga handlat på ett sätt som är för-
enligt med fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed. Det åligger mäklaren att om-
besörja att en faktura på provision översänds till den som mäklaren på goda grunder anser
vara den som skall erlägga provisionen. Mäklare X skall därför kritiseras för att han i detta
fall inte fakturerade dottern istället för modern. Mot bakgrund av att mäklare X haft kontakt
med såväl modern som dottern under förmedlingen och bland annat till båda överlämnat en
spekulantlista upptagande bland annat köparna finner nämnden dock att förseelsen kan
betraktas som ringa och påföljd underlåtas.

2009-03-25:4

2009-03-25:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om underlåtenhet att dokumentera en muntlig överenskommelse

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X förmedlade försäljningen av en bostadsrättslägenhet genom ett överlåtelseavtal den 9 maj 2007 med tillträde 18 juni 2007. Objektet var en vindslägenhet och säljarna var de första innehavarna av lägenheten. I samband med överlåtelsen har uppkommit en tvist mellan säljarna och köparna om huruvida säljaren muntligen utfäst sig att ansvara för att vissa garantifel skulle åtgärdas.

Anmälan

Anmälan har sammanfattningsvis anfört bland annat följande. Kvarstående garantifel skulle åtgärdas före inflyttning men parterna kom sedermera muntligen överens om att köparna skulle flytta in trots att de fel som upptagits i garantibesiktningen inte vara åtgärdade. Säljaren åtog sig att svara för att dessa fel skulle åtgärdas till sommaren 2007 vilket emellertid inte kom att ske. Detta har bekräftats av mäklaren såväl muntligt som skriftligt i ett mail. Mäklare X har inte iakttagit god fastighetsmäklarsed då han ensidigt tillgodosett säljarens intressen genom att underlåta att skriftligen dokumentera överenskommelsen. Mäklare X har inte heller lämnat köparen eller säljaren rådet att dokumentera densamma. Särskilt förtjänar framhållas att underlåtenheten att säkerställa att inte färdigställda byggnadsarbeten i en bostad beaktas vilket till exempel kan ske genom att skriva in att säljaren inte svarar för entreprenörens åtaganden. Detta är särskilt viktigt eftersom en köpare inte är avtalspart till annan än säljaren och därför inte kan vända sig direkt mot vare sig den som en gång upphandlat byggnationen eller entreprenören som kontrakterats för att utföra byggnationen.

Mäklaren

Det lämnades inte någon utfästelse eller något åtagande vare sig vid tecknande av kontrakt eller senare av det slag som görs gällande i anmälan. Parterna var vid överlåtelsefallet överens om att lägenheten överläts i det skick den då befann sig i utan något särskilt åtagande från säljarna att åtgärda i garantibesiktningens rådande brister. Att det fanns en entreprenadrättslig skyldighet för entreprenören som hade utfört arbetet med vindslägenheten att åtgärda de i garantiprotokollet noterade bristerna var parterna överens om. Vad gäller formuleringen i mitt mail om att parterna kom överens muntligen är det en feltolkning att jag med detta menade att säljarna vid avtalsslutet lämnade en muntlig utfästelse av påstått slag. Vad jag åsyftade med min skrivning var helt enkelt att parterna vid avtalsskrivningen, före den slutliga garantibesiktningen den 15 maj 2007, var överens om formuleringen i kontraktet om entreprenörens ansvar för fel och brister enligt gällande regelverk.

Övrigt

I köpeavtalets § 6 anges *Före köpet har köparen uppmanats att noggrant undersöka lägenheten, som överlätes i det skick och med den utrustning som föreligger i dag... Annat skick skall skriftligen avtalas mellan parterna.*

2009-03-25:4

I ett mail den 4 december 2007 från mäklare X till köparnas ombud framgår bland annat följande. *Vad gäller mitt åtagande- som Fastighetsmäklare- gällande slutbesiktning vid avtalskrivning så kom parterna överens muntligen och NN fick all information, protokoll samt slutbesiktningen i sin hand. Han var, som jag ser det, informerad om allt som gick att informera om och jag såg ingen anledning till att göra en skrivning om detta.*

En i efterhand av ombudet i anslutning till § 6 gjord anteckning på det av mäklaren till nämnden insända köpeavtalet har följande lydelse * *åtagande från säljaren att se till att vissa fel åtgärdades/avhjälptes.*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge 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 upplåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

Enligt 19 § skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat avtalats skall mäklaren hjälpa köpare och säljare med att upprätta de handlingar som är nödvändiga för överlåtelsen.

Av utredningen framgår att förmedlingen avser en vindslägenhet med vissa kvarstående garantiåtaganden som ännu inte hade åtgärdats i samband med tillträdet. Vid förmedling av denna typ av objekt där byggnationen är av komplicerad art bör en mäklare vinnlägga sig om tydlighet vid upprättande av köpeavtalet beträffande vem som har att svara för att se till att entreprenören åtgärdar kvarstående fel. Fastighetsmäklarnämnden finner att det mail som åberopats av anmälaren liksom den i efterhand i avtalet inskrivna anteckningen ger stöd för uppfattningen att det funnits en sådan muntlig överenskommelse mellan parterna. Vid sådant förhållande har det ålegat fastighetsmäklaren mäklare X att i båda parter intressen sätta den muntliga överenskommelsen på pränt. Genom sin underlåtenhet i detta avseende har mäklare X agerat i strid med 19 § fastighetsmäklarlagen. För detta skall han varnas.

2009-03-25:5

2009-03-25:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om hantering av klientmedel

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har bland annat gjort gällande att mäklare X inte betalat ut deponerade medel efter begäran.

Anmälan

Anmälaren har bland annat uppgivit följande.

I fastighetsaffär förmedlad av mäklarfirmen S har anmälaren avgivit deposition enligt kontraktshandlingar den 2 november 2005. Den 15 januari 2007 begär anmälaren att erlagd deposition skall utbetalas till honom. Han nekades utbetalning av mäklare X. Därefter begärde han utbetalning ytterligare fyra gånger fram till den 22 juli 2008. Även i dessa fall nekade mäklare X utbetalning.

Därtill är uppgift om driftkostnad spridd på många olika dokument och mäklarfirmen S har förnekat att de står för den redovisade driftkostnaden. Mäklarfirmen S har inte heller informerat om den gemensamhetsanläggning som skulle komma att belasta fastigheten.

Mäklaren

Mäklaren har anfört bland annat följande.

Vi på mäklarfirmen S ingick ett avtal med B AB den 15 mars 2004 rörande förmedling av 16 planerade nyproduktionshus. När kunden bestämt vilket tomt man önskade köpa undertecknades hos oss ett köpeavtal avseende tomten. B AB hade upprättat kontraktet med uppgift om kontonummer hos säljaren för inbetalning av handpenning för köpet av själva tomten. När det var dags för tillträde enligt entreprenadkontraktet som ingåtts mellan köparen och säljaren, utan vår medverkan, träffades köparen och säljaren på köparens bank och slutförde betalningen. Vid det tillfället var det en del arbeten kvar på huset som säljaren skulle slutföra senare på grund av årstid m.m. Parterna beslöt sig då för att sätta in en del av köpeskillingen på vårt klientmedelskonto utan att först kontakta oss och inhämta vårt eventuella medgivande till detta.

När detta uppdagades kontaktades säljaren angående detta via telefon då vi ville att pengarna skulle flyttas till ett gemensamt konto istället. Säljarna motsatte sig att pengarna skulle flyttas eftersom de inte var rättmätiga ägare till pengarna förrän de slutfört arbetena till kundens belåtenhet.

Kontakt togs med vår bolagsjurist som rekommenderade att pengarna skulle flyttas till ett konto i allmänt förvar hos länsstyrelsen till dess parterna har kunnat enas i sin tvist och undertecknat ett avtal, som klart och tydligt visar vem som äger rätt att få pengarna utbetalda

2009-03-25:5

till sig. Detta har vi gjort och även framfört till parterna. Vi har dessutom vid upprepade tillfällen försökt förmå köpare och säljaren att komma överens, utan resultat.

Totalt insattes utan vår vetskap 400 000 kr på vårt klientmedelskonto. Insättningarna härrörde från nio olika affärer. Den första insättningen gjordes den 22 april 2005 och den sista insättningen den 17 augusti 2006. Jag ombesörjde insättningen av medlen till länsstyrelsen den 15 april 2008.

Driftkostnadskalkyl

Självklart står fastighetsmäklaren för den driftkostnadskalkyl och övrig information som framgår av objektsbeskrivningen. Då förmedlingen avsåg nyproducerade hus togs driftkostnadskalkylen fram i samråd med säljaren B AB som gjort beräkningar på detta. Beräkningen ansågs rimlig med hänsyn till rådande kostnadsläge och den aktuella storleken på huset.

Gemensamhetsanläggning

Anmälares påstående tillbakavisas. Information om gemensamhetsanläggningen har lämnats till anmälares. 5 § i köpekontraktet innehåller dessutom uttömmande information om bland annat gemensamhetsanläggningar.

Mäklare Y, som var ansvarig mäklare för förmedlingen av det aktuella objektet har därtill i yttrande anfört följande.

Under den tid som förlöpt mellan den sista insättningen och nedsättningen hos länsstyrelsen har mycken tid ägnats åt att förmå B AB att komma överens med parterna. Därvid har de fått lugnande besked om att en lösning varit nära förestående. Ansvarig för utbetalningen var mäklare X medan han själv skötte vissa kontakter med parterna på uppdrag från mäklare X. Han uppger vidare att de vid tillfället hade ett gemensamt klientmedelskonto för samtliga mäklare på byrån vilket föranledde att varje enskild mäklare svårigen kunde förvissa sig om alla transaktioner som flöt in och ut. Nu har de klientmedelskonton för varje enskild mäklare.

Han vill dessutom poängtera att de har haft god kontroll över de belopp och räntor som belöpt på medlen över den aktuella tiden.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Hantering av klientmedel

Enligt 12 § 1 stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.

Enligt 12 § 2 stycket skall handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot utan dröjsmål överlämnas till säljaren, om inte annat överenskommit i särskild ordning.

När en mäklare tar emot medel för förvaring på klientmedelskontot blir mäklaren redovisningsskyldig för dessa. Mäklaren har att på egen risk pröva huruvida den köpare eller säljare som kräver betalning har rätt till medlen. Mäklaren kan inte innehålla betalningen på den grunden att mottagarens rätt är vanskelig att bedöma. Den omständigheten att den andra parten också gör anspråk på betalning utgör inte någon grund för att innehålla betalningen till dess parterna inbördes slitit tvisten om bättre rätt till medlen.

2009-03-25:5

Mäklaren har en skyldighet att utan dröjsmål fullgöra sin redovisningsskyldighet. Om mäklaren betalar till fel part upphör i princip inte mäklarens skyldighet att betala till den som rätteligen skall ha handpenningen.

Mäklaren kan avtala med parterna om att deponerade medel inte behöver betalas ut förrän en eventuell tvist är löst genom lagakraftvunnen dom eller skriftlig förlikning. Om det är oklart vem av parterna som har rätt till handpenningen kan mäklaren låta deponera handpenningen hos länsstyrelsen med stöd av 1 § andra stycket lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet.

Genom egen utsago och i egenskap av VD för mäklarföretaget E AB ansvarar mäklare X för angelägenheter som rör verksamheten. I anledning av att hon är registrerad fastighetsmäklare skall dessa angelägenheter hanteras enligt 12 § fastighetsmäklarlagen. Hon skall således i allt iakttä god fastighetsmäklarsed.

Av utredningen framgår att säljare och köpare, vid tillträdet av de förmedlade fastigheterna, kom överens om att en del av köpeskillingen skulle deponeras eftersom vissa åtgärder på fastigheterna som säljaren/entreprenören ansvarade för inte blivit utförda. Vid nio tillfällen avseende nio olika objekt under en tidsperiod om ca 16 månader deponerades därför del av köpeskillingen på mäklarföretaget Ss klientmedelskonto, mäklaren ovetandes. Den första inbetalningen skedde den 22 april 2005 och den sista den 17 augusti 2006. Mäklare X har härvidlag anfört att de försökt nå lösning på problemet då betalningarna uppdagades, vilket måste ha skett senast den 15 januari 2007 då anmälaren begärde att få ut sina pengar. Först den 15 april 2008 nedsattes beloppet i allmänt förvar hos länsstyrelsen. Enligt uppgifter från mäklare X och mäklare Y var mäklare X den som ansvarat för hanteringen av de aktuella medlen.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X under en tidsperiod om ca ett år och åtta månader haft medlen stående på företagets klientmedelskonto. Under i vart fall ett drygt år har hon försökt nå en lösning på den uppkomna situationen samtidigt som hon erhöll upprepade krav på utbetalning. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening borde mäklare X ha uppmärksammat parterna på att medlen inte kunde stå på mäklarföretaget Ss klientmedelskonto så snart hon erhållit vetskap om att de inbetalats dit och borde därefter ha nedsatt dem i allmänt förvar. Genom att dröja härmed under i vart fall mer än ett år har mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. För detta skall hon varnas.

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

2009-03-25:6

2009-03-25:6

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har bland annat gjort gällande att mäklare X inte informerat om att garderoberna som fanns i en bostadsrätt inte ingick i köpet.

Anmälan

Anmälaren har bland annat uppgivit följande. Vid visningen ställde hon en konkret fråga, om garderoberna i ek som fanns i sovrummet ingick i köpet. Mäklaren svarade då att hon rekommenderat säljarna att låta garderoberna ingå. Efter visningen visade mäklaren upp förrådet som tillhörde lägenheten. I förrådet stod många garderober men mäklaren sade inget om att dessa gamla vita garderober hörde till sovrummet. I lägenhetsbroschyren fanns det två bilder på sovrummet med de fina ekgarderoberna. På grund av att mäklaren sade till henne att garderoberna ingick var hon helt säker på att ekgarderoberna ingick. Hon missade därför det lilla ordet vitt i lägenhetsbroschyren. Efter någon vecka ringde säljarna till henne och ville sälja garderoberna till henne. Hon ringde då mäklaren och frågade om garderoberna i ek ingick. Mäklaren sade då först att de ingår men tillägger att det som står i objektsbeskrivningen är det som ingår.

Mäklaren

Mäklaren har anfört bland annat följande.

När hon i objektbeskrivningar omnämner vad som ingår i köpet och som finns på plats i lägenheten skriver hon vanligtvis inte ut garderobernas färg eller utförande. För att förtydliga att garderoberna i ek inte ingick skrev hon därför att *Tre garderober och två linneskåp i vitt utförande ingår*. Meningen var komponerad av henne på detta vis för att man skall lägga märke till att garderoberna i ek inte ingår.

Det är tämligen vanligt att säljare inte har möjlighet att ta bort garderober som inte ingår i köpet varför hon ansåg att garderoberna i ek kunde stå kvar. Att garderoberna finns med på foto anser hon inte som förvånande eftersom merparten av det möblemang som inte ingår även finns med på bilderna.

Anmälaren ringde henne två veckor efter kontraktskrivning och meddelade att säljarna erbjudit anmälaren att köpa garderoberna. Hennes första tanke var att ringa till säljarna i och med att de inte kan ta betalt för garderober som ingår i köpet. Då nämnde anmälaren att det står vita garderober i objektsbeskrivningen. Det gick då upp för henne att det var ekgarderoberna i sovrummet anmälaren talade om och förklarade för anmälaren att det är alltid det som står i objektsbeskrivningen som ingår. Anmälaren menar att hon uttryckt sig annorlunda på visningen. Hon hade bett köparen att läsa igenom objektsbeskrivningen en sista gång vid kon-

2009-03-25:6

traktskrivningen vilket också skedde. Köparen signerade varje sida utan att ställa fråga om garderoberna.

Övrigt

Till yttrandet har bland annat överlåtelseavtalet fogats. § 7 Medlemskap har följande lydelse.

Köparen ansöker härmed om medlemskap i bostadsrättsföreningen med samma rättigheter och skyldigheter som säljaren. Under förutsättning att överlåtelsen fullbordas begär säljaren härmed sitt utträde ur föreningen.

Köparen är medveten om de rättigheter och skyldigheter som följer av medlemskapet.

Om föreningen inte antar köparen till medlem före det avtalade tillträdet skall köpet återgå om säljaren begär det. Det gäller även om köparen vill ha en prövning i hyresnämnden. Säljarens begäran om återgång skall inom 7 dagar från det att säljaren underrättats om föreningens beslut skriftligen framställas till [mäklarfirmen S] eller till köparen direkt.

Enligt en tillämpad särskild tillsynspolicy har mäklare X förelagts att förklara vilka omständigheter som föranlett att klausulen införts samt vilken information som lämnats till parterna om klausulens innebörd och konsekvenser.

Mäklare X har härvid anfört följande.

§ 7 har formulerats i enlighet med den standard som våra jurister föreslagit. Att över huvud taget inte i avtalet reglera situationen om köparen vägras medlemskap torde enligt [mäklarfirmen Ss] jurister strida mot god mäklarsed. Frågan om vad som händer i de situationer där en förening vägrar medlemskap är en sådan fråga som [mäklarfirmen Ss] jurister anser behöver lösas i avtalet vid varje bostadsrättsförsäljning. Det är inte alltför ovanligt att köpare vägras medlemskap och det går inte i förväg att förutse dessa situationer. Föreningarnas beslut baseras ibland inte på någon rationell grund som går sällan att förutsäga. I normalfallet beviljas dock köparen medlemskap utan några problem.

Om köparen inte beviljas medlemskap senast på tillträdesdagen eller vägras medlemskap blir köpet svävande till dess medlemskapsfrågan slutligen avgjorts om situationen inte reglerats i avtalet. Köparen kan inte tillträda förrän han antagits som medlem i föreningen.

Föreningen dra ibland ut på beslutet och köparen kan avvakta med att begära prövning i hyresnämnden. Sedan tar en prövningen i hyresnämnden i Stockholm enligt uppgift 3-6 månader och om beslutet dessutom av någon part överklagas till hovrätten tar prövningen där minst lika lång tid som i hyresnämnden. Alla beslut kan utan begränsning överklagas till hovrätten. Köpet kan alltså bli svävande i mer än ett år om inte säljaren ges möjlighet att frånträda köpet om köparen vägras medlemskap. Ofta är säljaren i sin tur köpare i en annan affär som omöjliggörs under tiden som medlemskapsfrågan prövas.

Det är dock viktigt att köpet inte återgår utan en aktiv handling från säljarens sida. Föreningen kan inte "utnyttja villkoret" genom att köpet automatiskt går tillbaka om föreningen vägrar köparen medlemskap. I de situationer där beslutet om att vägra medlemskap är uppenbart oriktigt väljer säljaren ofta att inte begära köpets återgång om köparen begär prövning i hyresnämnden.

Det är inte heller möjligt att tvinga en köpare att pröva ärendet i hyresnämnden ens i den situation där beslutet att vägra medlemskap är uppenbart oriktigt. Parterna är därför inte jämlika.

Eftersom säljaren har 7 dagar på sig att begära återgång kan parterna under denna tid träffa en ny överenskommelse eller undanröja det som gjort att föreningen vägrat medlemskap. Om föreningen vägrat medlemskap p.g.a. att de inte ansett att köparen har ekonomisk förmåga att fullgöra sina åtaganden kan köparen t ex ordna en borgensman eller ibland räcker det med ett arbetsgivarintyg. Ofta kan man på

2009-03-25:6

detta sätt verka för att köparen blir medlem och att köpet inte behöver återgå. Att köpet faktiskt återgår p.g.a. att föreningar inte till slut beviljar köparen medlemskap är relativt ovanligt.

Jag går alltid noggrant igenom hela avtalet med parterna och förklarar innebörden av den avtalsreglering som jag föreslagit. Så också i det aktuella ärendet. Sedan det avtalet upprättades har paragrafen som standard dessutom förtydligats så att det klart framgår att köparens rätt att begära prövning i hyresnämnden i praktiken inskränks.

Om jag förstått [mäklarföretaget Ss] jurister rätt har FMN uttalat sig i frågan om den aktuella formuleringen är förenlig med god mäklarsed eller ej utan att något ärende faktiskt avgjorts. Därmed har som jag förstår saken FMN fråntagit mig möjligheten till en fri och opartisk prövning av frågan om det är förenligt med god mäklarsed att tillämpa den aktuella formuleringen eller ej. Kan jag verkligen utgå ifrån att mitt ärende inte är avgjort på förhand? Min förhoppning är att domstolarna inte färgats av uttalandena i tillsynspolicyn så att jag åtminstone där kan påräkna en fri och opartisk prövning av frågan.

Vad gäller budgivningsprocessen; det var aldrig någon budgivning på denna bostadsrätt. Jag fick utgångspriset i bud av köparen (2008-09-19) som jag vidarebefordrade till säljarna och som säljarna genast accepterade. Informationsmaterial som lämnats på visning angående budgivningsprocessen, är det som finns med i visningsmaterialet (inskickat till er sedan tidigare). Bifogar här sidan som berör just detta.

Vad gäller information om andra spekulanter; köparen var medveten om att hon var den enda spekulanten på bostadsrätten (detta skriver köparen själv i sin anmälan till er).

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

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

Villkor om medlemskap

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

2009-03-25:6

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det av villkoret i § 7 i överlåtelseavtalet framgår att köpet skall återgå om säljaren begär det för det fall köparen inte beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen före det avtalade tillträdet. Vidare framgår att detta skall gälla även om köparen vill ha en prövning i hyresnämnden. Det aktuella villkoret innehåller också tidsfrist och anvisning för säljaren om denne önskar återropa sin avtalade rätt till återgång.

Villkoret i § 7 i överlåtelseavtalet innebär en väsentlig inskränkning av köparens i bostadsrättslagen inskrivna rätt till överprövning av frågan om inträde. Konsekvensen av villkoret är att köparen fråntas rätten till överprövning om säljaren så önskar.

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

Enligt mäklare X har hon för parterna förklarat innebörden av den avtalsreglering som hon föreslagit. Hon har emellertid inte ens påstått att hon förklarat innebörden av gällande lagstiftning och att den föreslagna regleringen innebär ett avsteg från denna. Inte heller framgår det av avtalsvillkoret att köparen är medveten om att överenskommelsen innebär en inskränkning av dennes rätt enligt bostadsrättslagen, vilket är ett enkelt sätt för fastighetsmäklaren att påvisa att erforderliga förklaringar lämnats. Av mäklare Xs yttrande framgår dessutom att avtalsvillkoret används som standardvillkor vid bostadsrättsöverlåtelser.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X medverkat till ett villkor i överlåtelseavtalet som lämnar en del övrigt att önska när det inte framgår att köparens rätt enligt gällande lagstiftning inskränks. För detta skall hon varnas.

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

2009-03-25:7

2009-03-25:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppdragsavtal, deposition och identitetskontroll.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har bland annat gjort gällande att mäklare X inte säkerställt att buden i en budgivning varit seriösa.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och tillbakavisat anmälarens kritik.

Handlingar

I ärendet har bland annat uppdragsavtal, köpekontrakt och handlingar avseende identitetskontroll ingivits. Från handlingarna noteras följande.

Uppdragsavtalet är undertecknat av mäklare X den 17 juli 2008 och av uppdragsgivarna den 28 augusti 2008.

Under rubriken identitetskontroll anges att *I enlighet med lag måste Fastighetsmäklaren göra en identitetskontroll av säljaren. Av denna anledning åligger det säljaren att tillsammans med undertecknat uppdragsavtal till Fastighetsmäklaren översända bevitnad kopia av legitimationshandling enligt Fastighetsmäklarens instruktioner.*

Under rubriken deposition anges att *Innehåller köpekontrakt särskilda villkor om att någon part äger rätt att frånträda köpet (exempelvis villkor om lån för köparen eller besiktningvillkor), rekommenderar Fastighetsmäklaren att säljaren och köparen särskilt ska avtala om deposition av handpenning från köparen sida. Säljaren är införstådd med att deponering inte kan ske hos fastighetsmäklaren utan i sådant fall måste ske hos tredje part.*

Under rubriken tillträdet anges att *Fastighetsmäklaren är under hela förmedlingsprocessen och i samband med tillträdet anträffbar via e-post och telefon.*

Handlingarna om identitetskontroll av säljarna från mäklare Xs interna arkivering är undertecknade av mäklare X den 28 juli 2008 i G. De vidimerade kopiorna av säljarnas identitetshandlingar är daterade, som det synes först den 28 augusti 2008 och sedan den 28 juli 2008.

Köpekontraktet är daterat den 9 september 2008.

2009-03-25:7

Mäklaren

Tillfrågad närmare om dels rutinerna för hantering av depositioner, dels rutinerna vid tillträde och dels åtgärder för identitetskontroll har mäklare X anfört bland annat följande.

Deposition

Vi har upprättat ett klientmedelskonto vilket används i de fall parterna vill göra det eller när han själv anser det nödvändigt. När de inte väljer att deponera medel hos oss informerar han om vad det innebär eller kan innebära. När uppdragsgivare och köpare har frågat om det stämmer att de inte kan deponera handpenning hos mäklarfirmen H har han svarat att det, trots uppdragsavtalets utformning, är möjligt. När frågan inte ställts från någon av parterna informerar han dem om det. Uppdragsavtalets utformning kommer att ändras i det avseendet så att missledning i fortsättning skall undvikas.

Tillträdet

Hittills har hans närvaro på tillträdesmöten, i många fall, inte varit nödvändig. Han har och kommer att närvara på de tillträden där det krävs efter enskild prövning av fallet. I de fall han inte närvarar är han konstant tillgänglig för parterna och inblandade banker. Inför tillträdena upprättas likvidavräkning för att banken skall ha maximal kontroll över de transaktioner som skall ske. I de fall det är fråga om tillträden via fax har de haft tillträde med utgångspunkt från mäklarfirmen Hs kontor som har den utrustning som krävs.

Identitetskontroll av uppdragsgivare

Uppdragsavtalet ingicks genom parternas undertecknande som i det här fallet skedde genom att han undertecknade uppdragsavtalet först. Sedermera inkom id-kontrollen via post. Id-kontrollen utfördes genom att säljarna kopierade var sin godkänd id-handling. De undertecknade själva och två personer vidimerade deras underskrifter. Det av säljarna undertecknade uppdragsavtalet inkom efter id-kontrollen, tätt inpå marknadsföringens påbörjande. Han saknar dessvärre förklaring och inser först nu, efter påvisande, att säljarnas datering av uppdragsavtalet är felaktig. Marknadsföringen av objektet påbörjades den 4 augusti 2008 vilket innebär att uppdragsavtalet inkom någon dag före det. Uppdragsavtalet har feldaterats av säljaren och han missade helt enkelt att kontrollera dateringen när det inkom. Han kan garantera, vilket Fastighetsmäklarnämnden säkert inser, att det inte finns någon anledning eller fördel för honom att påbörja marknadsföring utan ett korrekt skriftligt uppdragsavtal. Först och främst för att man inte skall göra så samt att villkor mellan honom och uppdragsgivaren i ett sådant läge inte är överenskomna.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Mäklaren får inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt avtalats skriftligen.

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

Enligt 4 § första stycket lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt skall fastighetsmäklaren kontrollera identiteten hos den som vill inleda affärsförbindelse med mäklaren.

2009-03-25:7

I allmänna råd från Fastighetsmäklarnämnden 2005:1 om åtgärder mot penningtvätt p. 4.1 anges att det är uppdragsgivaren som fastighetsmäklaren ingår en affärsförbindelse med och att uppdragsgivarens identitet därför bör kontrolleras före undertecknandet av uppdragsavtalet. För uppdragsavtal respektive köpeavtal som ingås på distans framgår vidare av 4 § tredje stycket penningtvättslagen att särskilda åtgärder måste vidtas. Enligt de allmänna råden bör identitetskontrollen i dessa fall utföras med hjälp av underlag eller uppgifter som fastighetsmäklaren inhämtat skriftligen eller på annat sätt från uppdragsgivaren/köparen, från någon annan och från egna eller externa register. Sådana externa register kan vara kreditupplysningsregister, register tillgängliga hos kortutfärdare/korttillverkare och register hos myndigheter såsom folkbokföringsregister och näringslivsregister. Identitetskontrollen bör därefter utföras genom en lämplig kombination av kontroller enligt följande:

- namnteckning mot vidimerad kopia av identitetshandling
- uppgifter om personnummer, organisationsnummer, firmatecknare och styrelse, adress, arbetsgivare, kontokortsnummer, nummer på identitetshandling mot uppgifter i fastighetsmäklarens egna eller externa register
- elektroniska metoder för identifiering av kund såsom s.k. E-legitimation eller identifieringsmetoder som används i Internetbankstjänster, telefonbankstjänster eller kontokortstjänster
- motringning eller utväxling av telefax
- annan dokumentation för att styrka uppdragsgivarens/köparens identitet som bankintyg och intyg från notarius publicus (eller dess motsvarighet i utlandet), ambassader, konsulat och affärspartners utomlands.

Uppdragsavtalet och kontroll av säljarens identitet

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

I förevarande fall har uppdragsavtalet undertecknats av mäklare X den 17 juli 2008 och av uppdragsgivarna den 28 augusti 2008. Mäklare X har anfört att uppdragsgivarna feldaterat uppdragsavtalet och att han påbörjade marknadsföringen av objektet den 4 augusti. Mäklare X borde ha sett till att uppdragsgivarna undertecknade uppdragsavtalet i omedelbar anslutning till att avtalet ingicks. Det strider mot god fastighetsmäklarsed att påbörja aktiva marknadsföringsåtgärder innan avtalet undertecknats. Mot bakgrund av att den i ärendet ingivna frågelistan är daterad den 28 augusti och att en vidimerad kopia av uppdragsgivarnas identitetshandlingar, i vart fall före ändring var daterad den 28 augusti 2008 finner nämnden det sannolikt att uppdragsavtalet undertecknades först den 28 augusti 2008. Mäklare X har således påbörjat aktiva marknadsföringsåtgärder innan uppdragsgivarna undertecknat uppdragsavtalet. För detta skall han varnas. Det skall han även för det förhållandet att han uppenbarligen undertecknat uppdragsavtalet innan han kontrollerat identiteten på uppdragsgivarna vilket strider mot penningtvättslagstiftningens bestämmelser och därmed också mot god fastighetsmäklarsed.

2009-03-25:7

Villkor om deposition

Fastighetsmäklarnämnden har den 18 juni 2008 i beslut med diarienummer --- gällande mäklare X uttalat att långtgående krav ställs på fastighetsmäklaren av lagstiftaren och praxis vad gäller deposition. Dessutom kan kvalificerade frågor uppkomma i samband med utbetalningen av deponerade medel. Villkoret i uppdragsavtalet om att säljaren är införstådd med att deposition inte kan ske hos fastighetsmäklaren torde vara oskäligt i förhållande till enskilda konsumenter.

Fastighetsmäklarnämnden finner det anmärkningsvärt att uppdragsavtalets utformning inte har ändrats efter nämndens beslut den 18 juni 2008. Av utredningen framgår emellertid att handpenning numera kan deponeras på ett av mäklare X upprättat klientmedelskonto och så har också skett i förevarande förmedling. Mäklare X har därför upprättat handlingar som är motsägelsefulla och till dels icke överensstämmande med verkliga förhållanden och för detta skall han varnas.

Övrigt

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

Påföljd

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning för att han har påbörjat aktiva marknadsföringsåtgärder innan uppdragsavtalet undertecknats av uppdragsgivarna, för att han inte kontrollerat uppdragsgivarnas identitet innan han själv undertecknade uppdragsavtalet och för att han upprättat handlingar som inte stämmer överens med verkliga förhållanden.

2009-03-25:8

2009-03-25:8

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har i utdrag från webbplatsen ... uppmärksammat att fastighetsmäklaren mäklare X förmedlar objekt i Thailand. I anledning härav beslutade nämnden den 30 april 2008 att initiera ett tillsynsärende avseende mäklare X hantering av företaget T Cs objekt. Sedermera har i två anmälningar som inkom till Fastighetsmäklarnämnden den 14 maj 2008 respektive den 19 maj 2008 riktats kritik mot mäklare X avseende av henne förmedlade företaget T C-objekt.

Anmälningarna

Anmälare 1 har uppgivit bland annat följande. Han och hans sambo bestämde sig att köpa en lägenhet i Thailand. En mäklare vid namn mäklare X förmedlade då via internet lägenheter och hus på ett område som hette P. Mäklare X påpekade att detta var ett säkert köp och med mycket god avkastning. Hon sa att man fick vara ganska snabb om man ville ha en lägenhet med bra läge. Han var i kontakt med två köpare som hade varit där nere och som hade haft kontakt med företrädaren för T C. De bestämde sig att köpa varefter mäklare X gav dem ett kontonummer att sätta in en handpenning om 46 000 kr på vilket de gjorde. Därefter fick de ett kontonummer till T C i Thailand och ett kontrakt. Här skulle de sätta in 184 000 kr. De hade då betalat 50 % av hela beloppet för lägenheten. Ca ett år senare märkte de att inget hände, bygget stod still och de fick veta att hela projektet var på väg i konkurs. Mäklare X kunde dock inte ge några besked. Han köpte genom mäklare för att det skulle kännas mer säkert.

Anmälare 2 har bland annat uppgivit följande. Han köpte genom mäklarföretaget E AB. Han pratade med mäklare X i början av april 2006. Hon uppmanade honom att betala handpenningen om 45 000 kr till mäklarbyrå, vilket han gjorde. Inom en månad skulle han betala in ytterligare 185 000 kr till T, vilket han gjorde efter mäklare X instruktioner. Efter ytterligare en tid kom kontraktet som han skulle skriva under. Vad han inte visste var att det inte fanns bygglov på lägenheterna. Om han hade blivit informerad om detta hade han inte gjort någon affär. Han anser att det är mäklarens skyldighet att kontrollera om säljaren har bygglov samt att säljaren är en person att lita på. Detta har mäklarföretaget E AB inte gjort.

Mäklaren

Mäklare X har angående hanteringen av T C-objekt och anmälningarna anfört bland annat följande.

I september 2005 fick hon kontakt med en företrädare för T C genom en tidigare kund. Han undrade om hon kunde förmedla spekulanter till honom och hon accepterade. Företrädaren för T C gav ett förtroendeingivande intryck då han hade bott i Thailand i många år och var väl förtrogen med landet. Hon ställde frågor om ägarstruktur och om lagfart på marken. Hon fick

2009-03-25:8

då svaret att företrädaren och hans kompanjon ägde den svenska andelen om 49 % och att företrädarens söner ägde den thailändska andelen om 51 %. Hon har kopia på lagfarten och marken var friköpt samt obelånad. Enligt uppgift fanns bygglov och hon hade ingen anledning att betvivla säljarens avsikt att bygga resorten. Projektet annonserades på Hemnet, på bomässor samt Ts egna hemsida. I maj 2006 besökte hon dessutom platsen där byggnationen av flera villor påbörjats.

Hon upplyste köparen om nödvändigheten att åka till Thailand och inspektera projektet samt inhämta all relevant information direkt från säljarna. Mellan reservationsavgift/handpenning har var och en av hennes kunder fått obegränsad tidsfrist att själva försäkra sig om att de ville gå vidare och skriva avtal. De som ångrade sig fick tillbaka hela handpenningen minus 5000 kr i administrationsavgift. De som ville skriva avtal fick utan tidsfrist studera avtalet, ställa frågor eller anlita översättningsbyrå samt advokat. Efter att avtalet mellan köpare och säljaren träffats hade hon ingen påverkan eller insyn längre. Hon var inte behjälplig med upprättande av köpeavtalet.

På hösten 2006 fick hon information som gjorde henne tveksam och hon tog då genast bort annonsen från Hemnet. När hon vid flera tillfällen kontaktade företrädarna för T försäkrade de henne att problemen som hade försenat projektet snart skulle vara lösta. Hon har dock fullgjort sina skyldigheter.

Övrigt

Till yttrandet har mäklare X fogat bland annat Avtal om förmedling och mäklarservice, Depositionsavtal och reservation, köpekontrakt och handlingar avseende identitetskontroll.

Avtal om förmedling och mäklarservice

Av avtalet framgår att det är tecknat den 1 oktober 2005 mellan T C och mäklarfirmen E AB. Vidare framgår att avsikten med avtalet är att alla kontrakt och all handpenning skall gå via mäklaren oavsett vem som säljer. Mäklarens uppgifter enligt avtalet är bland annat att sköta kundkontakt före och efter kontraktskrivning, att upprätta ett klientmedelskonto för projektet samt att medverka och rådgöra med kund under kontraktskrivning.

Depositionsavtal och reservation

Av Depositionsavtal och reservation framgår bland annat att avtalet utgör ett tillägg och villkor till köpeavtal, att köparen har rätt att fram till kontraktets undertecknande få tillbaka sin handpenning och därmed fransäga sig rätten till reserverat hus och att vid köpeavtalets tecknande skall ytterligare 40 % av köpeskillingen erläggas. Av avtalet framgår emellertid inte hur eller när handpenningen skall utbetalas. Avtalet synes endast vara mellan köpare och mäklare och det är inte undertecknat.

Mäklaren

Förelagd att yttra sig över innehållet i ovan nämnda handlingar har mäklare X anfört bland annat följande.

I september 2005 kom hon i kontakt med företrädaren för T and R Ltd. Bolaget stod som ägare till den fastighet, där de nu aktuella lägenheterna skulle byggas. Fastigheten var köpt på auktion 2005 och den 24 november erlades slutlikvid. I januari 2006 genomförde lantmäteriet en tomtindelning varefter väggarna till de första två husen monterades. I mars 2006 förvär-

2009-03-25:8

vade T C vägen omkring och igenom området. Den 6 mars beviljades en mindre ändring i bygglovet.

Hon blev tillfrågad av företrädaren för T C om hon kunde bistå med marknadsföring av TCs objekt för att få fram spekulanter. Efter att på plats ha förvissat sig om TCs ägarstruktur och att T stod som lagfaren ägare till markområdet antog hon erbjudandet. Hon fick dessutom uppgift om att bygglov för markområdet förelåg. Vid sitt besök på plats kunde hon också konstatera att byggnationen hade påbörjats. För de intressenter som visade intresse gjorde hon klart att hon endast kunde bistå med själva reservationen av önskad lägenhet och att hon inte hade möjlighet att påverka innehållet i kontraktet. Innehållet fick spekulanterna själva bestämma tillsammans med säljaren. Hennes uppgift var endast att ta emot reservationsavgiften och handpenningen. Hon uppmanade dessutom köparna att besöka området för att få en uppfattning av objektet och för att kunna ställa frågor samt förhandla med representant för säljaren.

Hon gjorde klart för respektive spekulant att fram till kontraktets undertecknande, hade de möjlighet att träda tillbaka från köp och erhålla återbetalning av vad man inbetalat efter avdrag för administrationskostnader. Någon anledning för henne att befara att säljaren inte kunde fullfölja sina åtaganden förelåg inte.

Avseende identitetskontroll förhandlade mäklare X med företrädare för säljaren. Hans identitet fastställdes dels genom uppvisande av körkort, dels genom en svensk bekant som i egenkap av läkare hade honom som patient. Företrädaren uppgav att han som delägare med den största röstövervikten i bolaget hade ensam firmateckningsrätt. Detta styrktes av handlingar som för bolagets del var ställda till myndigheter. På lagfarten och ägarbevis förekom hans namn och handlingar avseende banklån för bolagets räkning var undertecknade av honom som ensam företrädare för bolaget.

Vad avser *depositionsavtal och reservation* är det ett förbiseende att det står ”tillägg till köpekontrakt”. Mäklare X har utgått från en förlaga.

Med handpenningen avses dels en reservationsavgift och dels den avgift som erläggs sedan köpekontraktet undertecknats. Bundenhet inträder först när bindande köpeavtal föreligger. Först då skall 40 % inbetalas enligt avtalet. Fram till undertecknandet av köpeavtalet har spekulanten rätt att få samtliga betalningar åter. Det skall tilläggas att det var en sådan konkurrens om lägenheterna att flera av spekulanterna betalade in mer än vad de åtagit sig. Spekulanterna var upplysta om att själva på plats skaffa sig en uppfattning om objektet. Tillträdesdag och utformning av köpekontrakt skulle spekulanterna bestämma i överenskommelse med bolaget.

Mäklare X har i skrivelse den 21 mars 2009 begärt att hon skall beredas tillfälle att företräda inför Fastighetsmäklarnämnden för att redogöra för den thailändska fastighetsrätten. Nämnden finner inte skäl föreligga för att villfara mäklare X begäran.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

2009-03-25:8

köparens intresse. Enligt andra stycket skall handpenning som mäklaren har tagit emot utan dröjsmål överlämnas till säljaren om inte annat överenskommit i särskild ordning.

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

Depositionsavtal och reservation

En överenskommelse om deposition är en överenskommelse mellan köparen, säljaren och mäklaren. Depositionsavtalet skall därför bekräftas av samtliga tre parter. Mäklaren skall dessutom se till att det i depositionsavtalet finns en klar och tydlig överenskommelse om hur och när de deponerade medlen skall betalas ut. Överenskommelsen skall utformas så att mäklaren utifrån uppställda villkor skall kunna göra en självständig bedömning av vem som har rätt till medlen.

Det är i ärendet inte klarlagt vilken karaktär det aktuella avtalet egentligen har. Det har dock rubricerats som ett depositionsavtal och hänvisningar görs i avtalet till både säljare och köpare. Flera formuleringar härrör också från sedvanliga depositionsavtal. Avtalsparterna i de aktuella depositionsavtalen är respektive köpare och mäklare X men inte säljaren. Avtalen är inte heller undertecknade.

Utredningen visar att mäklare X upprättat ett depositionsavtal som inte upptar säljaren som avtalspart och som inte undertecknats. Mäklare X har vid upprättande av dessa avtal agerat i strid med god fastighetsmäklarsed i flera avseenden. För detta kan hon inte undgå varning.

Övrigt

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

Uppgifterna i ärendet ger Fastighetsmäklarnämnden anledning att framhålla följande. En fastighetsmäklare som åtar sig att förmedla objekt utomlands skall ha tillräcklig kunskap om det aktuella landets reglering och tillståndsgivning så att denne kan ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om objektet och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren bör vara särskilt uppmärksam på att handlingar anpassas till relevant inhemskt objekt och lagstiftning. Konsumenten skall upplysas om förutsättningar för och eventuella risker som kan följa köpet.

2009-03-25:9

2009-03-25:9

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har initierat en granskning med anledning av en tidningsartikel den 18 november 2007. I artikeln uppges att mäklare X medverkat till en förmedling av en bostadsrättslägenhet till en köpare men att köpet medfört problem. Orsaken härtill var att bostadsrättsföreningen, som förvärvat en fastighet från ett aktiebolag, inte erhållit förvärvstillstånd och därför inte meddelats lagfart på fastigheten.

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande. Kort tid efter det att bostadsrättsföreningen förvärvat fastigheten från bolaget fick han i uppdrag av den tidigare fastighetsägaren att avyttra tre lägenheter i föreningen. Eftersom föreningen ännu inte erhållit lagfart på fastigheten så skulle köpeavtalen förses med en hävningsklausul av innebörd att en förutsättning för köpet var att bostadsrättsföreningen meddelades lagfart på fastigheten före ett visst datum. Om så inte blev fallet skulle köparen ha rätt att häva sitt avtal. Av misstag glömde han att föra in denna klausul i ett av köpeavtalen som upprättades den 7 december 2006 och där tillträdet angavs till den 12 januari 2007. S kommun beslutade den 18 december 2006 att bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten skulle prövas av hyresnämnden. När han fick besked om kommunstyrelsens beslut underrättade han samtliga köpare om detsamma. Han har därför, efter det att han tagit del av artikeln, talat med parterna som enats om att upprätta ett tillägg till köpeavtalet där köparen fick rätt att häva sitt köp under samma förutsättningar som de andra två köparna. Han har översänt detta dokument i original till företrädare för säljbolaget som undertecknat detsamma och översänt detta till köparen som emellertid inte undertecknat och återsänt tilläggsavtalet till honom.

Övrigt

I ett inte undertecknat tilläggsavtal daterat den 3 december 2007 mellan bolaget och köparen anges följande.

...

Avtalet förutsätter att Bostadsrättsföreningen erhåller lagfart avseende fastigheten XX. Har lagfart inte erhållits före 2007-03-31 har köparen rätt att häva köpet varvid hela köpesumman skall återbetalas till köparen.

...

Av utredningen framgår att ... Hovrätt den 21 januari 2009 lämnat klartecken till försäljningen av fastigheten från bolaget till bostadsrättsföreningen.

2009-03-25:9

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge 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 upplåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

Enligt 19 § skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat avtalats skall mäklaren hjälpa köpare och säljare med att upprätta de handlingar som är nödvändiga för överlåtelsen.

I det aktuella fallet har mäklare X, enligt vad han själv uppgett, medverkat till tre överlåtelser i en bostadsrättsförening där det inte var klart huruvida föreningen skulle komma att erhålla lagfart på den fastighet som skulle utgöra grunden för föreningens verksamhet. I samband med den i ärendet aktualiserade förmedlingen har han inte initialt medverkat till att denna klausul kommit att föras in i kontraktet. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att mäklare X brustit i sin omsorgsplikt i samband med denna förmedling. Han borde ha medverkat till införandet av en klausul om att förvärvet var avhängigt att föreningen medgavs lagfart på fastigheten. Förseelsen är inte att betrakta som ringa och motiverar i sig varning.

2009-04-22:1

2009-04-22:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om villkorat köp, försenad lagfart m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren mäklare X har i november 2006 förmedlat en fastighet som utgjordes av en avstyckad tomt för nybyggnation. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en av två köpare riktat kritik mot mäklare X bland annat för att han lämnat felaktig information om nybyggnation och att deras ansökan om lagfart försenats.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att yttra sig i ärendet. Han har även förelagts att yttra sig över utformningen av nedan angivet villkor om bygglov i § 16 i ingivet köpekontrakt.

§ 16 Bygglov:

"Köpet gäller under förutsättning att bygglov kan erhållas. Besked skall lämnas senast 2007-03-01."

Anmälan

Anmälan har bland annat anfört följande.

Enligt köpekontrakt den 3 november 2006 villkorades köpet av fastigheten av att bygglov erhöles. Förutsättningen var att bygglov erhöles senast den 1 mars 2007. Då de inte fick bygglov till detta datum utan bygglovet dröjde var de nära att begära köpets återgång. De kvarstod dock vid köpet eftersom de inte ville förlora erlagd handpenning. Mäklare X uppgav till dem att det inte var möjligt att låta köpet återgå eftersom de inte "fått nej" angående bygglovet. Köpebrev upprättades den 22 maj 2007. Säljaren av tomten var ett dödsbo. De erhöles ingen lagfart på fastigheten förrän i september eftersom mäklare X saknade dokument gällande dödsboet. De kunde därför inte erhålla något byggkreditiv, utan var istället tvungna att teckna flera små "blanco" lån.

Mäklaren

Mäklare X har bland annat anfört följande.

Tillträdesdag enligt köpekontraktet var den 1 mars 2007 eller den dag som bygglov erhöles. Enligt § 16 i köpekontraktet villkorades köpet av att bygglov kunde erhållas, vilket köparna skulle lämna besked om senast den 1 mars 2007. Givetvis skulle återgång av köpet ske om de inte erhöles bygglov. Köparna erhöles inte bygglov förrän 21 mars 2007. Det fanns dock inga hinder för bygglov 1 mars 2007, varför de var beredda att vänta med tillträde i enlighet med vad som avtalats i § 1 i köpekontraktet om tillträde. Säljaren till de två tomterna, varav den ena avsåg köparnas tomt, var ett oskiftat dödsbo från 1965, där dödsbodelägare avlidit. Fullmakter fanns från samtliga kända dödsbodelägare. Köparna till den första tomten erhöles lagfart utan problem. Till köparnas lagfartshandlingar bifogades samma handlingar som vid lagfartsansökan för den första tomten. Inskrivningsmyndigheten invände dock att en

2009-04-22:1

namnteckning saknades då en dödsbodelägare befullmäktigat sin son, som i sin tur lämnat fullmakt till den som företrädde hela dödsboet. Vidare ansåg Inskrivningsmyndigheten att en fullmakt inte såg ut att vara i original. Detta kunde inte förutses då en tidigare lagfart beviljats på samma handlingar.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Det villkorade köpet

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen har i huvudsak överförts oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtals-slutet 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. Mäklaren skall utforma villkoren i kontraktet så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår. Fastighetsmäklaren ansvarar både för utformningen av ett köpevillkor och för att korrekt information lämnas om dess innebörd och konsekvenser. Vad mäklaren anfört om att köparens rätt till återgång den 1 mars 2007 förutsatte att det förelåg ”hinder för bygglov” har inte stöd i avtalet. Det synes som om mäklaren inte lämnat korrekt information om det suspensiva villkoret, dvs. att köpet för sin giltighet förutsatte att köparen inom en viss tid beviljades bygglov. Utredningen ger emellertid inte tillräckligt belägg för att påstå att mäklaren agerat i strid med god fastighetsmäklarsed varför Fastighetsmäklarnämnden låter det stanna vid ovanstående påpekande.

Övrigt

I övrigt föranleder inte ärendet någon ytterligare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2009-04-22:2

2009-04-22:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan som inkom till Fastighetsmäklarnämnden den 30 april 2008 gör köparen av en fastighet gällande att mäklare X upprättat en besiktningssklausul i köpekontraktet som är oklart utformad då den inte innehåller detaljer om vem som har att inhämta offerter avseende åtgärdskostnader för brister som upptäckts i samband med en besiktning.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att yttra sig i ärendet och att inkomma med bland annat kopia av köpekontraktet i vilket följande besiktningssklausul återfinns.

§ 16 Besiktningssklausul

Köparna äger rätt att senast 2008-04-15 besiktiga fastigheten med hjälp av sakkunnig/a besiktningssman/män. Om det vid besiktningen/arna framkommer fel eller brister av väsentlig art, uppgående till sammanlagt minst 50.000 kr, äger köparna rätt att begära köpets återgång eller alternativt, efter överenskommelse med säljarna, reducera köpeskillingen varvid ett tilläggsavtal till detta kontrakt skall upprättas med ny köpeskillning. Som ett fel av väsentlig art bedöms ett fel som överstiger 10.000 kr att åtgärda.

Begäran om återgång skall framställas skriftligen till säljaren (med kännedomskopia till mäklaren) senast 2008-04-22 varvid erlagd handpenning skall återbäras till köparen utan skadeståndsanspråk från någondera parten.

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

Anmälan

Anmälararen har i huvudsak uppgivit följande. Mäklare X har som mäklare inte följt fastighetsmäklarens etiska regler då hon nekat dem som köpare att utföra besiktning av fastigheten före kontraktskrivning och i stället infört en besiktningssklausul. Då säljaren vid kontraktskrivningen begärde en förändring av beloppsgränserna i klausulen avbröt inte mäklare X kontraktskrivningen, utan stod på säljarens sida. Besiktningssklausulen är oklar till sin utformning då den inte innehåller detaljer om vem som har att inhämta offerter avseende åtgärds-kostnader för brister som upptäckts i samband med besiktningen. Mäklare X har genom brist på agerande i ett kritiskt läge fråntagit dem möjlighet till återgång eller nedsättning av köpeskillingen.

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis uppgivit följande.

Vad gäller frågan om möjligheten att utföra besiktning före kontraktskrivningen stämmer det att anmälararen uttryckte önskemål om detta. Säljaren ställde dock krav på att kontraktskrivning skulle ske omgående efter slutförd budgivning och att eventuell besiktning därför fick utföras med stöd av besiktningssklausul. Detta ställningstagande diskuterades noggrant mellan henne och anmälararen och denne valde slutligen att acceptera säljarens krav. Vad gäller den situation

som uppstod när säljaren begärde en förändring av beloppsgränserna i besiktningssklausulen kan det naturligtvis i efterhand argumenteras för att kontraktskrivningen bort avbrytas och återupptas vid ett senare tillfälle. Med hänsyn till att anmälaren i förväg fått kontraktsförslag med den tilltänkta besiktningssklausulen tillsänt sig, att det enbart var fråga om att justera beloppen och att anmälaren efter en stunds diskussioner kring innebörden av förändringen accepterade säljarens krav, framstod en sådan åtgärd inte som motiverad.

Vad gäller frågan om besiktningssklausulen varit oklart utformad då den inte innehåller detaljer om vem som skall inhämta offerter på brister som upptäcks i samband med besiktningen, diskuterade hon dessa frågor med anmälaren i anslutning till de diskussioner som föregick kontraktskrivningen. Hon framförde till anmälaren att det ankom på köparna att inhämta underlag rörande kostnaderna för åtgärdande av eventuella upptäckta fel antingen med stöd av besiktningsmannen eller via inhämtande av offerter. Hon förklarade även att besiktningsmannen kunde vara till stor hjälp med kostnadsförslag eller förmedla kontakt till annan som kunde göra den bedömningen, men att köparna själva måste inhämta kostnadsförslaget. Hon poängterade att det inte var självklart att säljaren vid en eventuell diskussion om prisnedsättning kunde förväntas reducera köpeskillingen med hela kostnaden för ett eventuellt åtgärdande, utan att fråga i sådant fall var om en förhandling mellan säljare och köpare för att diskutera fram ett skäligt belopp för reduktion av köpeskillingen. Detta mot bakgrund av fastighetens ålder och nuvarande skick samt vad som eventuellt skulle visa sig behöva åtgärdas. Mäklare X diskuterade också frågan om eventuellt kommande kostnadsförslag med säljaren och informerade henne om att besiktningsmannen kunde komma att lämna riktlinjer för fortsatt diskussion för kostnaden och eventuell nedsättning av köpeskillingen inom ramen för sitt uppdrag.

Eftersom anmälaren klargjort att de avsåg att anlita ett besiktningföretag och beställa en besiktning vilken inkluderade just bedömning av åtgärds-kostnader, uppfattade hon att anmälaren tagit till sig denna information och var införstådd med att det ankom på dem att ta fram åberopat underlag. Som nu anförts framfördes även denna information till säljaren som inte hade några synpunkter på detta. Angående de tidsfrister som föreskrivs i klausulen måste de anses vara tillräckligt väl tilltagna för att ge anmälaren möjlighet att låta besiktiga fastigheten inom rimlig tid från kontraktskrivningen och också inhämta utredning rörande kostnaderna för åtgärdande av eventuellt upptäckta fel.

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 19 § samma lag skall mäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats skall mäklaren hjälpa parterna med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen har i huvudsak överförts oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare.

Av förarbetena till den lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter.

2009-04-22:2

Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att återgångsvillkor och andra villkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår.

Enligt det aktuella villkoret är en förutsättning för att köparen skall få begära återgång av köpet att det vid besiktningen/arna framkommer fel eller brister av väsentlig art, uppgående till sammanlagt 50 000 kr. Som ett fel av väsentlig art bedöms ett fel som överstiger 10 000 kr att reparera enligt villkoret. Av formuleringen framgår inte vem som skall bedöma huruvida reparationskostnaderna för att åtgärda åberopade fel eller skador överstiger 50 000 kr. Genom denna brist föreligger risk för tvist om vilken utredning som krävs för att köparen skall ha rätt till återgång.

Mäklare X har i sitt yttrande bland annat anfört att det var klarlagt mellan parterna att det ankom på köparna att inhämta underlag rörande kostnaderna för åtgärdande av eventuella upptäckta fel antingen med stöd av besiktningsmannen eller via inhämtande av offerter. Fastighetsmäklarnämnden tolkar mäklare Xs yttrande så att parterna muntligen kommit överens om på vilket sätt åtgärdskostnaderna skulle beräknas. Nämnden vill härvid påpeka att det ankommer på mäklaren att 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. Nämnden finner dock i detta fall att kritiken kan stanna vid detta påpekande.

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

2009-04-22:3

2009-04-22:3

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en budgivare riktat kritik mot mäklare X för dennes sätt att sköta budgivningen vid förmedling av en bostadsrätt.

Anmälaren

Under budgivningen meddelade mäklare X dem att de skulle få köpa bostadsrätten till ett pris som översteg ett visst belopp. När de sedan återkom uppgav mäklare X att priset på bostadsrätten hade höjts av en annan budgivare. Mäklare X lovade att återkomma. Dagen efter såldes bostadsrätten till den andre budgivaren utan att låta dem överväga om de ville komma med ytterligare bud. Mäklare X uppgav att uppdragsgivaren hade accepterat budet. Mäklare X uppgav vidare att deras bud inte hade vidarebefordrats till uppdragsgivaren.

Mäklaren

När anmälaren lämnade sitt bud fick denne besked om att en annan budgivare hade lämnat ett högre bud. Anmälaren var inte intresserad av att lämna ett högre bud. Anmälaren ville dock avvakta. Det fanns inget skäl att till uppdragsgivaren framföra ett bud som understeg ett annat lämnat bud eftersom uppdragsgivaren hade gjort klart för honom att denne ville ha ett så högt pris som möjligt och att affären skulle vara avslutad viss dag. Detta visste budgivarna. Om budgivaren med det högsta budet inte skulle stå fast vid sitt bud avsåg han att återkomma till anmälaren. Denne fick en tidsfrist men återkom först följande dag. Då hade ett köpekontrakt undertecknats av parterna.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Budgivningen är inte reglerad i lag. I enlighet med god fastighetsmäklarsed måste det åligga en mäklare att till uppdragsgivaren redovisa alla spekulanter som visat intresse för att förvärva det aktuella objektet. Det åliggandet är fullgjort först sedan mäklaren till säljaren har framfört de meddelanden och bud som spekulanterna önskar (jfr. prop. 1994/95:14 s. 46).

Även om mäklare X kan anses haft fog för att utgå från att uppdragsgivaren inte var intresserad av ett bud som understeg annat lämnat bud hade han en skyldighet att vidarebefordra budet. Mäklare X har underlåtit att göra detta. Vad han anfört kan inte medföra att förseelsen kan bedömas som ringa. Mäklare X skall därför meddelas varning.

2009-04-22:3

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

2009-04-22:4

2009-04-22:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förslag till omförsäljning av fastighet

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

En kollega till mäklare X förmedlade en fastighet genom ett köpekontrakt den 4 mars 2008. Köparen kunde inte fullfölja köpet eftersom banken inte beviljade några lån. Med anledning härav har mäklare X föreslagit köparen att teckna ett nytt uppdragsavtal och omförsälja fastigheten.

Anmälan

Anmälan, som företräder köparen, har bland annat anfört följande. Köparen betalade vid undertecknandet av köpekontraktet i mars 2008 en handpenning om 215 000 kr och resterande köpeskilling skulle betalas på tillträdesdagen den 1 oktober 2008. Den 19 augusti 2008 blev han uppringd av mäklare X som upplyste att han i syfte att förhindra att hans huvudman skulle bli skadeståndskyldig för kontraktsbrott erbjöd sig att "hjälpa" hans klient om hon lämnade honom i uppdrag att sälja om fastigheten för hennes räkning. Äganderätten till en fastighet övergår till köparen först genom slutbetalning på tillträdesdagen vilket enligt köpekontraktet var den 1 oktober 2008. Då hans huvudman inte betalat köpeskillingen var hon inte ägare till fastigheten och kunde heller inte sälja densamma. Mäklare Xs erbjudande kunde därför inte lagligen leda till någon försäljning av fastigheten. Han anser därför inte att mäklare Xs förslag till omförsäljning varit förenlig med god fastighetsmäklarsed.

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört. Han är kontorschef och chef för den mäklare som haft det aktuella uppdraget. Han föreslog att köparen skulle skriva under ett uppdragsavtal mot bakgrund av att säljarna förklarat sig nöjda med försäljningspriset och inte var villiga att gå med på en återgång av köpet. Enligt hans mening var det den bästa lösningen för att begränsa säljarens skadeståndskrav. Den rättslige ägaren var köparen då undertecknat köpekontrakt fanns mellan parterna. Säljarna kunde inte avyttra fastigheten eftersom det fanns ett bindande köpekontrakt som säljarna inte var villiga att låta återgå. Han föreslog en omförsäljning av fastigheten för att vara båda parter behjälpliga.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

I och med att köpekontraktet ingås är köparen behörig att rättsligt förfoga över fastigheten, vilket bland annat medför att han kan överlåta fastigheten vidare, såvida inte något återgångsvillkor avtalats vilket inte var fallet i samband med köpet. (Jfr. Folke Grauers, Fastighetsköp, sid. 77 artonde uppl. 2007). Detta medför att mäklare Xs förslag till köparen om omförsälj-

2009-04-22:4

ning av fastigheten inte kan anses stå i strid med god fastighetsmäklarsed. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2009-04-22:5

2009-04-22:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1 995:400); fråga om mäklares skyldighet att inhämta information om ett inte inskrivet servitut

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Företrädare för ett bolag som den 25 maj 2007 förvärvat en obebyggd tomt genom mäklare Xs förmedling har riktat kritik mot att det saknats uppgift om ett ledningsservitut i samband med förmedlingen.

Anmälan

Anmälaren har bland annat anfört. Fastigheten utannonserades i maj 2007. Han åkte tillsammans med en annan företrädare för bolaget ut och tittade på fastigheten. Därefter kontaktade de mäklare X per telefon och anmälde intresse och efter budgivning blev priset 1 225 000 kr för den aktuella tomten. De träffade inte mäklare X före kontraktskrivningen men frågade om det fanns några belastningar på fastigheten vilket besvarades med ett nej. Efter tillträdet, cirka en vecka före husleveransen, blev de av grannen uppmärksammade på att grävning för husgrund gjordes där densamme sade sig ha ett ledningsservitut. Därefter stoppades bygget av företrädare för kommunen eftersom det fanns ett skriftligt ledningsservitut där huset skulle placeras. Vare sig i bostadspresentation/faktabeskrivning som presenterades i samband med köpet eller i köpekontraktet fanns uppgifter om något servitut.

Mäklaren

Objektsbeskrivningen utgörs av den s.k. bostadspresentationen med faktabeskrivning och tomtkarta. Att faktabeskrivningen inte är benämnd "objektbeskrivning" ändrar inte det faktum att den uppfyller kraven för en objektsbeskrivning. Hon tog först ut ett sedvanligt utdrag från fastighetsregistret avseende fastigheten. Därefter kontaktade hon Lantmäteriet och inskrivningsmyndigheten, för att efterhöra om det fanns någon ytterligare information om belastningar på fastigheten som inte framgick av fastighetsregistret, och fick då till svar att det inte fanns några sådana. Efter att denna kontroll utförts förelåg ingen omständighet som föranledde ytterligare åtgärd. Hon kontaktades efter tillträdet av företrädare för bolaget som meddelade att fastigheten belastades av ett ledningsservitut. Det var först då som hon fick uppgift om servitutet.

Övrigt

I en skrivelse daterad den 28 april 2008 från mäklare X till en advokat som företräder bolaget med anledning av köpet framgår bland annat följande.

Det vitsordas att bolaget köpte den aktuella fastigheten den 25 maj 2007 samt att [mäklare X], som var ansvarig mäklare vid förmedlingen, inte uppmärksammat att ett servitut belastade fastigheten. Dock fanns detta servitut inte inskrivet hos lantmäteriet eller inskrivningsmyndigheten utan förekom endast i lantmäteriets arkiv.

2009-04-22:5

Säljarna informerade [mäklare X] om förekomsten av en VA-ledning till grannfastigheten som löpte under tomten. Denna fanns även utmärkt på tomtkartan som fanns med i prospektet för den aktuella fastigheten. Samtliga spekulanter diskuterade markeringen på tomtkartan med [mäklare X] och hon upplyste dem om att det var en VA-ledning.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 17 § fastighetsmäklarlagen stadgas bland annat att fastighetsmäklaren skall kontrollera vilka servitut som belastar fastigheten. Enligt förarbetena till 1984 års fastighetsmäklarlag (prop. 1983/84:16 s. 39), som i denna del överförts till nu gällande fastighetsmäklarlag, sägs bland annat att mäklaren bör vara verksam för att klarlägga om objektet belastas av några icke inskrivna servitut, t.ex. sådana som har tillskapats vid fastighetsbildningen. Han bör för detta ändamål anmoda säljaren att förete förrättningskarta och andra förrättningshandlingar som denne innehar. Går det inte att få fram sådana handlingar, får mäklaren i stället kontakta den myndighet som ansvarar för fastighetsregistreringen. En sådan kontroll kan även bli nödvändig, om säljarens egna uppgifter eller omständigheterna i övrigt ger anledning till misstanke att det finns andra rättigheter av detta slag än som framgår av förrättningshandlingarna.

Till beskrivningen över fastigheten har fogats en tomtkarta på vilken en VA-ledning markerats. Mäklare X har vidare uppgett att hon kontaktat Lantmäteriet och inskrivningsmyndigheten för att få fram information om huruvida det funnits några belastningar utöver vad som kommit fram i samband med utdrag ur fastighetsregistret. Med hänsyn härtill finner Fastighetsmäklarnämnden inte att det är visat att mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2009-04-22:6

2009-04-22:6

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklarsamfundets disciplinnämnd har i beslut den 15 december 2008 beslutat att utesluta mäklare X ur organisationen med omedelbar verkan. Grunden för beslutet har angivits vara bland annat att mäklare X underlåtit att följa beslut som meddelats av Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd och att han inte besvarat vissa skrivelser. Med anledning av beslutet har Fastighetsmäklarnämnden i enlighet med gällande tillsynspolicy inlett en granskning av mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med handlingar som upprättats i vissa utvalda förmedlingsuppdrag. Vid granskning av dessa handlingar har följande besiktningssklausul uppmärksammats. *Köparen äger rätt att snarast besiktiga fastigheten. Skulle sådana fel och brister konstateras att köparen önskar frånträda köpet, skall densamma snarast skriftligen begära hävning av kontraktet, och ev. erlagd handpenning återbetalas till fullo.*

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

Han upplyser parterna om att köparna har rätt att ”snarast” besiktiga fastigheten. ”Snarast” juridiskt sett, vedertaget betyder 7 – 10 dagar samt att köparna skall lämna besked om huruvida de vill frånträda köpet eller ej så fort de tagit del av besiktningssklausulen. Han har valt att inte skriva något exakt datum för när besiktningen skall vara gjord eftersom det lokalt föreligger särskilda skäl att inte göra det. Periodvis kan det vara svårt att veta när det går att få tag på en besiktningssman. Dessutom är det omöjligt att veta exakt när besiktningssmannen hinner skriva ut protokollet. Belastningen på besiktningssmännen är periodvis mycket stor. Han har fullständig kontroll på vilken dag besiktningen sker och håller sig informerad om när protokollet kommer köparna tillhanda. Han informerar parterna om att för det fall det vid besiktningen upptäcks fel eller brister som gör att köparna vill frånträda köpet har de rätt att göra det. Han har valt att inte bestämma en summa eller omfattning av fel eftersom det alltid finns olika uppfattningar om kostnaderna för avhjälpande. Klausulen är öppen och fungerar som ett ”öppet köp”. Den kommer ursprungligen från Mäklarsamfundet. Han har använt sig av klausulen under ett tiotal år i ca 50 förmedlingar per år. Både säljare och köpare har varit nöjda och införstådda med dess innebörd. Han har nu ändrat klausulens lydelse till ”... skall densamma snarast skriftligen begära återgång av köp”. Dessutom har han lagt till ett datum för sista dag då begäran om återgång senast kan påkallas av part.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

2009-04-22:6

annat har avtalats skall mäklaren hjälpa parterna att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen i 19 § har överförts i huvudsak oförändrad ifrån lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. Om endera parten önskar ett särskilt avtalsvillkor åligger det mäklaren att klargöra villkorets innebörd samt se till att det blir tydligt formulerat i köpehandlingen (jfr prop. 1983/84:16 s. 41).

För det fall att en besiktning inte kan ske före köpet kan parterna avtala om att en besiktningsklausul skall tas in i överlåtelseavtalet. I sådant fall ankommer det på mäklaren att medverka till en klausul som kan tillfredsställa båda parter och se till att den blir tydligt formulerad i överlåtelseavtalet för att undvika en framtida tvist om dess tolkning. Den aktuella klausulen saknar uttryckliga tidsfrister för när köparen senast kan besiktiga fastigheten och när köparen senast kan begära återgång. Dessutom saknar villkoret anvisning om till vem en eventuell begäran om återgång skall lämnas. Mäklare X skall meddelas varning för bristerna i återgångsklausulen. Den allmänna förklaring som mäklare X lämnat om villkorets förutsättningar och tolkning föranleder inte någon annan bedömning.

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

2009-04-22:7

2009-04-22:7

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Allmänna reklamationsnämnden har i beslut den 1 juli 2008 rekommenderat fastighetsmäklaren mäklare X att genast betala 25 000 kr till köparen av en bostadsrätt. Av beslutet framgår att mäklare X infört en felaktig uppgift i annons och objektsbeskrivning om att värme skulle ingå i månadsavgiften och att hon härigenom av oaktsamhet åsidosatt en av sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

Fastighetsmäklarnämnden har initierat ett tillsynsärende med anledning av Allmänna reklamationsnämndens beslut och förelagt mäklare X att inkomma med yttrande i ärendet.

Mäklare X har i huvudsak anfört följande.

Hon har skrivit fel i objektsbeskrivningen genom att ange att det i månadsavgiften ingick värme och vatten. Det skulle ha stått vatten och kabel-TV. Avgiften gällde för de 22 kvm som beskrivningen omfattar. Den 21 maj 2007 annonserades lägenheten till försäljning med visning den 24 maj. En spekulant ringde och var mycket intresserad av en visning omgående. Hon förklarade att hon väntade på vissa uppgifter om bl.a. råvinden ovanför lägenheten och att objektsbeskrivningen inte var klar. Han övertalade henne om att ändå genomföra visningen samma dag och uppgav att det inte var viktigt med objektsbeskrivningen. Spekulanten lade ett så högt bud att säljaren accepterade det direkt. Kontrakt skrevs den 23 maj. Köparen är fastighetsmäklare. Denne borde redan vid visningen ha reagerat på att lägenheten var försedd med direktel-radiatorer. Sådan el ingår normalt inte i månadsavgiften. Vid kontraktsskrivningen företrädde köparen av ett ombud, även ombudet är mäklare. Ombudet hade inte några frågor om objektsbeskrivningen. Om köparen inte avstått från en boendekostnads kalkyl så hade frågan om att värmen inte ingick i månadsavgiften kommit fram.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Uppgift om uppvärmning är inte en obligatorisk uppgift i objektsbeskrivningen.

Mäklare X har medgivit att hon medverkat till att en felaktig uppgift om förutsättningarna för månadsavgiften införts i objektsbeskrivningen. Genom agerandet har mäklare X brutit mot god fastighetsmäklarsed vilket normalt motiverar en varning. Med hänsyn till vad som framkommit om omständigheterna kring utförandet av förmedlingsuppdraget och förhållandena i övrigt anser emellertid Fastighetsmäklarnämnden att förseelsen kan anses som ringa och att påföljd kan i detta fall underlåtas. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2009-04-22:7

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

2009-04-22:8

2009-04-22:8

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har bland annat gjort gällande att mäklare X inte inhämtat hans samtycke i samband med en försäljning av en fastighet.

Anmälan

Anmälaren har anfört bland annat följande. Hans mormor ville att fastigheten skulle förbli i släktens ägo. Han visste inte att det fanns ett gåvobrev med en klausul med hembud för barnbarnen. Mäklaren har bland annat som uppgift att gå igenom all dokumentation rörande fastigheten innan en försäljning kommer till stånd.

Mäklaren

Mäklaren har anfört bland annat följande. Vid försäljningen av fastigheten fanns ett gåvobrev med förbehåll om överlåtelse. Förbehållet var att ”skulle något syskon eller syskonbarn vilja avyttra sin andel har vederbörande skyldighet att hembjuda sin andel till de övriga syskonen resp. syskonbarnen”. Vid kontraktsdatumet var alla syskon/gåvotagare i livet och hade därmed kvar sina ägarandelar. Alla syskonen var överens om försäljningen. I och med detta förhållande ansåg han att kravet enligt förbehållet var uppfyllt. Vid inskrivningsmyndighetens handläggning av lagfartsansökan uppkom fråga om syskonbarnens godkännande. Tolkningen av gåvobrevet avsåg gåvogivarens barnbarn. Trots att dessa inte hade någon andel i fastigheten krävde Inskrivningsmyndigheten barnbarnens godkännande av försäljningen.

Den aktuella klausulen lyder som följer.

2. Jag vill att fastigheten skall förbli i släktens ägo. Skulle något syskon eller syskonbarn vilja avyttra sin andel har vederbörande skyldighet att skriftligen hembjuda sin andel till de övriga syskonen resp. syskonbarnen. Kan överenskommelse icke träffas om köpeskillingen (vederlaget) skall den avgöras av skiljemän enligt gällande lag härom.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

I mäklarens skyldigheter ingår att kontrollera eventuella inskränkningar i en säljares rätt att förfoga över fastigheten. Detta sker normalt genom utdrag ur fastighetsregistret vari vissa förfoganderättsinskränkningar finns antecknade, till exempel om fastigheten har överlåtits med hembud.

2009-04-22:8

I förevarande fall hade fastigheten överlåtits genom gåva till de lagfarna ägarna med förbehåll om överlåtelse. Mäklare X har tagit del av gåvobrevet och eftersom samtliga gåvotagare var överens om att sälja fastigheten ansett att förbehållet var uppfyllt, trots att så inte var fallet. Att kontrollera att säljarna har rätt att avyttra egendom är en grundläggande uppgift för fastighetsmäklaren. Mäklare X borde ha förstätt gåvobrevets innebörd och tillfrågat även barnbarnen innan avyttringen. Att syskonen – säljarna – var överens förändrar inte den bedömningen.

På grund av de nu anförda skall mäklare X tilldelas en varning.

2009-04-22:9

2009-04-22:9

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälarna har bland annat gjort gällande att mäklare X inte verkade för att besiktning av en fastighet skedde innan kontraktskrivning och att besiktningssklausulen på flera sätt begränsade deras rätt att begära återgång.

Anmälan

Anmälarna har uppgivit bland annat följande.

Mäklare X tog inte tillvara på deras intressen. Han verkade inte för att besiktning skedde före kontraktskrivning utan ville skriva kontrakt dagen efter vi vunnit budgivningen. I kontraktet hade han tagit med en återgångssklausul. Han klargjorde inte besiktningssklausulens innebörd utan läste enbart upp den. Han upplyste inte om fördelarna med en öppen besiktningssklausul. Besiktningssklausulen var heller inte öppen utan betingad av en mängd förutsättningar som begränsade våra möjligheter att begära återgång. Felen skulle överstiga 25 000 kr och om säljaren erbjöd sig att åtgärda felen eller ersätta oss ekonomiskt kunde vi inte begära återgång. Vi gjorde en överlåtelsebesiktning vari besiktningssmannen förordade en fördjupad besiktning. Mäklare X erkände inte att detta var ett konstaterat fel utan krävde en fördjupad undersökning. Därefter ringde mäklaren oss och sa att om vi inte godtog säljarnas bud om ersättning som inte var baserat på offert från fackman skulle de inte sälja till oss.

I kontraktet finns specificerat att fel som identifieras inte kan leda till återgång om de inte uppgår till minst 25 000 kr och inte heller om säljaren åtar sig att åtgärda felet eller ersätta oss ekonomiskt. I kontraktet finns i besiktningssklausulen specificerat att om parterna inte är överens om ersättning skall detta avgöras genom inhämtande av offert från fackman. Det står inte vem som skall inhämta offert. Det står inte heller hur sent offert får inhämtas. Vi försökte få in offert från takläggare och byggfirma men både var ovilliga att lämna offert efter de besiktigat objektet. Detta medförde att vi hamnade mycket nära datum för återgång av köpet. Mäklaren har inte när datum för återgång av köpet närmade sig förklarat för oss vad som händer om vi inte är överens.

Mäklaren

Mäklaren har sammanfattningsvis anfört följande.

Han bestrider att han skulle ha agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Parterna vill ofta knyta sig till varandra utan att invänta den tidsutdräkt som en besiktning medför. Vidare vill en köpare inte gärna lägga ner pengar på en besiktning utan att vara tillförsäkrad att få köpa fastigheten. Den aktuella fastigheten såldes efter budgivning. Om köparen inte hade accepte-

2009-04-22:9

rat en besiktningssklausul, hade säljaren sannolikt valt en annan spekulant som köpare. Inte heller köparna var intresserade av besiktning före köpet utan förklarade sig nöjda.

Anmälarna påstår inte att de inte förstått klausulen. Kritiken gäller istället att de inte blivit upplysta om alternativa klausuler. Någon sådan skyldighet har emellertid inte mäklaren och särskilt inte när säljarna inte var intresserade av något s.k. öppet köp. Han gick igenom klausulens innebörd och försäkrade sig om att de hade förstått innehållet.

I besiktningssprotokollet anges att en fördjupad undersökning var påkallad eftersom det fanns en misstänkt mögelskada. Detta var anmälarna införstådda med. Han delade besiktningssmannens uppfattning och förordade en vidare teknisk undersökning. I klausulen anges att en vidare teknisk undersökning skall vidtagas om besiktningssmannen förordar en sådan.

Handlingar i ärendet

I § 15 i köpekontraktet återfinns följande besiktningssklausul.

Köparen har rätt att efter köpet låta besiktiga fastigheten. Om det vid sådan besiktning framkommer fel vars sammanlagda åtgärdandekostnad uppgår till minst 25 000 kr, enligt besiktningssmannen, äger köparen rätt att begära köpets återgång om inte säljarna åtar sig att åtgärda konstaterade fel alternativt kompensera köparna ekonomiskt. Besiktningen skall utföras av SBR (eller motsvarande) godkänd besiktningssman. Parterna förbinder sig att acceptera besiktningssmannens åsikt om vad som utgör fel. Kostnaden för åtgärdande av fel skall, för det fall besiktningssmannen inte åtar sig att uttala sig härom och parterna inte kunnat enas om kostnaden, bestämmas med ledning av offert som skall inhämtas från etablerat fackföretag. Parterna förbinder sig att acceptera detta företags åsikt om kostnaderna för åtgärdande av fel. Begäran om återgång skall framställas skriftligen till säljaren senast den 2008-11-28. Handläggande mäklare skall tillställas kopia av brevet med begäran av återgång senast samma datum.

För det fall besiktningssmannen förordar en fortsatt teknisk utredning eller gör påpekanden i den s k riskanalysen, äger köparen rätt att låta utföra en fortsatt utredning. Tidpunkten för begäran om köpets återgång skall i sådant fall framflyttas till den 2008-12-04. Krävs ingrepp i fastigheten, krävs säljarens godkännande för att ingrepp skall få ske. Vill säljaren inte godkänna ingreppet, har köparen alltid rätt att begära köpets återgång. För det fall ingrepp sker och köparen kräver köpets återgång, skall han ersätta säljaren för eventuell kostnad för återställande av ingreppet. Om köpet fullföljs är parterna införstådda med att fel som framkommer vid besiktning samt förhållanden som påtalas i den s k riskanalysen ej kan utgöra s k dolda fel enligt jordabalkens regler.

Mäklaren

Tillfrågad närmare om klausulens utformning har mäklare X anfört följande.

Parterna var överens om att säljarna omgående, och senast sista dagen för köparnas begäran om återgång skulle lämna besked om de åtog sig att avhjälpa eventuella fel, alternativt kompensera köparna. För övrigt bör det noteras att någon sådan situation aldrig uppkom i den aktuella affären. Det var ostridigt så att köparna hade rätt till återgång och av detta skäl kom parterna överens om att fullfölja köpet mot att säljarna fick vidkännas ett prisavdrag. Syftet med hittillsvarande praxis på området är att köpet inte skall kunna hållas svävande ända fram till tillträdesdagen. Han vill ifrågasätta denna praxis. Här skall särskilt anmärkas att Högsta domstolen i NJA 1997 s. 127 I konstaterade att ”prövningen av ansökan om lån eller övertagande av lån kan ta viss tid och definitivt beslut synes i allmänhet inte meddelas förrän i samband med att köpeskillingen skall betalas och säkerhet ställas för lånen”. Således har HD inte bara accepterat – utan till och med förordat – en ordning där köpet i regel hålls svävande ända fram till tillträdesdagen. Mot den bakgrunden framstår det som felaktigt att meddela varning på den grunden att en besiktningssklausul har medfört risken att den med en illvillig

tolkning skulle kunna medföra samma effekt, nämligen att ovisshet om köpets bestånd råder fram till tillträdesdagen.

Det kan tilläggas att i Fastighetsmäklarnämndens ärende dnr 4---, där han var anmäld, fanns en besiktningsklausul med samma påstådda oklarhet som i det nu aktuella fallet. I det fallet renderade den påstådda oklarheten inte ens ett påpekande från nämndens sida.

I alla händelser skall den eventuella förseelsen betraktas som ringa. I datasystemet C finns klausuler under rubriken "Mäklarsamfundets paragrafer", detta som en garant för att klausulen är utformad av Mäklarsamfundets jurister och uppfyller kraven enligt god mäklarsed. Den klausul som han använde var utformad av Mäklarsamfundet, men hade modifierats av en annan mäklare på kontoret och sparats i systemet. Han trodde att han hade använt en av Mäklarsamfundet godkänd klausul, något som visade sig inte vara fallet.

Vad gäller datum för inhämtande av offert har klausulen i denna del utformats av Mäklarsamfundet Juridik som gjort bedömningen att det varken är nödvändigt eller lämpligt att ha fixerade datum. Sådana fixeringar riskerar att låsa in parterna och stjälper ofta mer än de hjälper. Detta vore inte en eftersträvt ordning.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Enligt den i § 15 i köpekontraktet intagna besiktningsklausulen har köparna rätt att under vissa förutsättningar begära köpets återgång efter besiktning. Möjligheten att erhålla återgång är emellertid begränsad genom att säljaren kan åta sig att åtgärda konstaterade fel eller kompensera köparna ekonomiskt för det fall felens sammanlagda åtgärdskostnad överstiger 25 000 kr. I villkoret anges inte när säljaren senast skall lämna besked om deras inställning till köparnas begäran om återgång. Detta medför att köpet kan hållas svävande ända fram till tillträdesdagen.

Mäklare X har bland annat anfört att parterna var överens om att säljarna omgående, och senast sista dagen för köparnas begäran om återgång skulle lämna besked om de åtog sig att avhjälpa eventuella fel, alternativt kompensera köparna. Denna överenskommelse har inte dokumenterats i besiktningsklausulen, vilket borde ha gjorts. För denna underlåtenhet som strider mot god fastighetsmäklarsed skall mäklare X tilldelas en varning.

Nämnden vill vidare påpeka vikten av att mäklaren ombesörjer att parterna avtalar om vem som har att inhämta offert och övriga förutsättningar för bedömningen av åtgärdskostnaderna.

2009-04-22:9

Fastighetsmäklarnämnden vill dessutom avslutningsvis dels upplysa att inget hindrar nämnden att pröva en klausuls utformning trots att klausulen inte föranlett kritik i en av nämnden tidigare prövad förmedling, dels understryka att mäklaren har ett personligt ansvar för de förmedlingsuppdrag han åtager sig.

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

2009-04-22:10

2009-04-22:10

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren som är ett bolag och säljare av en planerad avstyckning har bland annat gjort gällande att mäklare X upprättat en oklar återgångsklausul.

Anmälan

Anmälarna har sammanfattningsvis uppgivit följande.

Bolaget ägde en fastighet ”och [mäklare X] fick i uppdrag att sälja denna samt en tänkt avstyckning”. Beträffande den tilltänkta avstyckningen skrevs köpekontrakt den 17 juli 2008. Återgångsklausulen angav inte någon tidsgräns för när hävning skulle ske eller hur och till vem denna skulle ställas. Den 17 september 2008 avslutades fastighetsbildningsförrättningen. En karta har upprättats av lantmäteriet där en tomtgräns har en angiven längd om 21,13 meter. Köparna hävde efter förrättningen köpet vilket bolaget bestred och tvist uppstod. Efter förlikningsförhandlingar sänktes priset på fastigheten. Anmälaren har vidare anfört att oklarheter uppkom i samband med överlåtelsen på grund av att parterna utgått från olika kartor.

Till anmälan har kopia av köpekontraktet fogats. Av köpekontraktet framgår bland annat följande. Under rubriken Tillträdesdag framgår följande. ”2008-09-01, eller om avstyckning ej är klar vi det datumet, en vecka efter det att avstyckningen är klar, dock senast 2008-12-31.”

Av § 15 framgår att ”Köpets fullbordan och bestånd är villkorat till att pågående styckning genomförs senast 2008-12-31. Skulle så inte ske återgår köpet utan skadeståndsanspråk från endera parten”.

Av § 16 framgår att ”Köpet är villkorat att köparna skall få tillstånd av säljarna, tillika ägarna av fastigheten J B 1:93 att köparnas huvudbyggnad får byggas 2 (Två) meter från tomtgräns mot fastigheten J B 1:93”.

Av § 17 framgår att ”Köparna har rätt att häva köpet utan skadeståndsanspråk från endera parten om det efter styckning visar sig att streckan markerad på bifogad tomtkarta är mindre än 22 meter”.

Till kontraktet har också fogats en tomtkarta.

2009-04-22:10

Mäklaren

Mäklaren har anfört bland annat följande.

Han har haft i uppdrag att förmedla den fastighet som efter avstyckning skulle bildas. Han har inte haft i uppdrag att sälja den fastighet som den aktuella fastigheten avstyckades ifrån. Eftersom avstyckningen vid tillfället för kontraktsskrivningen ej var färdigställd skapades § 15 av vilken det framgår att om styckning ej var klar den 31 december 2008 skulle köpet återgå. Eftersom lantmäteriet inte kunde ge svar på när avstyckningen skulle vara genomförd kunde de inte göra på något annat sätt. Begäran om hävning skulle framställas till andra part, i detta fall till säljaren. Någon annan motpart till köparna existerar inte. Rätt till hävning föreligger utan skadestånd från andra part varvid begäran skulle ställas till denne. Begäran om återgång har gjorts skriftligen till säljaren.

Köparna hade som krav att klausulen skulle finnas med för att de skulle skriva på kontraktet. I annat fall ville de vänta med att skriva på kontraktet till avstyckningen var klar. Detta förklarade han för säljarens representant och för firmatecknarna för det bolag som ägde fastigheten. Han förklarade att det var viktigt för köparna att om den aktuella sträckan var kortare än 22 meter skulle köparna ej vara bundna av avtalet. Säljarna som är ett bolag med affärsidé att förvärva, renovera, förvalta och sälja fastigheter, signerade kartan. Han ansåg att säljarna förstått hans förklaring av klausulen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

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

Enligt 4:7 Jordabalken är ett köp som innebär att visst område av en fastighet kommer i särskild ägares hand giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning som är sökt senast sex månader efter den dag köpehandlingen upprättades. Det är således möjligt att genomföra en försäljning innan förrättningen. Mäklare X kan med hänsyn härtill inte kritiseras för att han har medverkat till den aktuella försäljningen. Det får dock anses ligga i fastighetsmäklarens omsorgsplikt att informera parterna om riskerna med ett sådant avtal. Mäklaren har dessutom en skyldighet att, om inte annat avtalats, upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Det åligger härvidlag mäklaren att upprätta villkor som är tydligt utformade i köpehandlingen och klargöra villkorens innebörd för parterna.

2009-04-22:10

Av handlingarna i ärendet framgår inte annat än att mäklare X anpassat villkoren i köpekontraktet efter de förutsättningar som var för handen i den aktuella förmedlingen. Mäklare X har därtill själv uppgivit att klausulen utformats i enlighet med köparnas krav och att säljaren var införstådd med dess innebörd. Utredningen ger inte stöd för att mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

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

2009-05-27:1

2009-05-27:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om fastighetsmäklares ansvar vid ett s.k. skrivuppdrag

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X har medverkat till att upprätta köpehandlingar rörande en jordbruksfastighet. Syftet med överlåtelsen var bland annat att förvärvaren skulle avstycka ett större antal tomter för försäljning. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren av jordbruksfastigheten riktat kritik mot mäklare X och gjort gällande att denne i samband med upprättandet av köpehandlingarna åsidosatt sina skyldigheter enligt följande.

- 1) inte avrått säljaren från att genomföra försäljningen av fastigheten då köpeskillingen kraftigt understeg marknadsvärdet,
- 2) inte upplyst säljaren om att sidoöverenskommelser om annan köpeskillning än den som anges i köpehandlingarna är ogiltiga,
- 3) inte i köpekontraktet och/eller i annan handling tagit in avtalsvillkor om sidoöverenskommelser, bland annat om säljarens rätt att bo kvar på fastigheten,
- 4) inte kontrollerat innehållet i sidoöverenskommelserna och huruvida dessa var skriftligen reglerade eller endast i muntlig form samt att
- 5) i vart fall inte informerat säljaren om att denne rimligen borde villkora köpet av att köparens utfästelser enligt sidoöverenskommelserna avtalsreglerades.

Anmälan

År 1995 förvärvade han sin lantbruksegendom. Han blev bekant med en exploatör som vid flera tillfällen föreslog honom att avstycka fastigheten för att sälja ett antal tomter. Exploatören förklarade för honom att det var fråga om en tidskrävande process och föreslog att överlåtelsen skulle ske till ett aktiebolag. I oktober 2006 presenterade exploatören ett förslag som bland annat innebar

att han skulle överföra fastigheten till exploatörens aktiebolag
att han skulle kontant erhålla 600 000 kr
att han skulle erhålla en ägarandel om 32 procent i det köpande bolaget
att trettio tomter skulle avstyckas med en början om tre tomter
att han skulle få hela vinsten vid försäljningen av den först sålda tomten
och att han skulle behålla sin bostad på fastigheten.

På uppdrag av exploatören tog mäklare X kontakt med honom för att erbjuda sina tjänster som mäklare vid upprättande av köpekontrakt m.m. Han gav den 8 november 2006 mäklare X uppdraget att ”handlägga samtliga affärshandlingar” i samband med försäljningen av fastigheten. Den 23 november 2006 upprättade mäklare X köpekontraktet där fastigheten såldes för 600 000 kr till exploatörens bolag. Hösten 2006 uppskattades fastighetens marknadsvärde vara 2 000 000 till 2 500 000 kr.

2009-05-27:1

Avtal om sidoöverenskommelser saknas och han har inte kompenserats för underprisförsäljningen. Bolaget som förvärvade fastigheten har hos kronofogdemyndigheten ansökt om att han skall avhysas från fastigheten. Det kan vidare konstateras att mäklare X tidigare haft affärsrelationen med exploitören vilket medför att mäklare Xs opartiskhet kan ifrågasättas.

Mäklaren

Hans uppdrag var ett skrivuppdrag. Parterna i affären kontaktade honom för att han skulle upprätta köpekontrakt, utfärda köpebrev, ombesörja ansökan om förvärvstillstånd och anmäla förvärvet om förköp enligt gällande regler. Han utförde uppdraget efter parternas anvisningar och dessa har inte riktat någon kritik mot honom. Lokutionen i uppdragsavtalet att "[mäklare X] erhåller härmed uppdrag att handlägga samtliga affärshandlingar" är olycklig då behörigheten enligt denna skrivning är mer vid än vad hans behörighet varit. Parternas direktiv har varit att upprätta angivna handlingar och inget annat. Parterna har i samband med skrivuppdraget omtalat att de redan träffat en överenskommelse om hur bostaden skulle nyttjas. Han hade inte någon kännedom om att säljaren skulle få nyttja fastigheten i övrigt efter överlåtelsen. Inför kontraktskrivningen blev han informerad om att fastigheten skulle överlåtas till bolaget och att köpeskillingen hade bestämts till 600 000 kr. Han överhörde parternas diskussion om framtida samarbete. Han erhöll ingen information om att säljaren skulle få hela vinsten vid försäljningen av den första tomten. Han erhöll muntlig uppgift från parterna att dessa redan träffat överenskommelse om hur bland annat bostaden skulle nyttjas. Han uppfattade dock inte att säljaren skulle behålla sin bostad.

Övrigt

Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd har i beslut den 29 oktober 2007 bifallit mäklare Xs begäran om att få ta i anspråk rättsskydd för att anlita ombud i tillsynsärende. Av handlingarna i det ärendet framgår bland annat (s. 4 sista stycket) att mäklare X bekräftade att köpeskillingen för fastigheten var reducerad på grund av att säljaren skulle få bo kvar på denna mot erläggande av en förmånlig hyra.

... tingsrätt har i dom den 23 juni 2008 funnit att det aktuella köpekontraktet inte är gällande mot säljaren.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intressen. Enligt 19 § i samma lag skall en fastighetsmäklare verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inget annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att nu angivna skyldigheter gäller inte enbart då en fastighetsmäklare fullgör ett enskilt förmedlingsuppdrag utan även i andra sammanhang då denne uppträder i sin yrkesroll. När mäklaren medverkar vid kontraktskrivning har parterna således rätt att kräva att överlåtelsehandlingarna utformas på ett riktigt sätt och att handlingarna återspeglar parternas överenskommelser.

2009-05-27:1

Utredningen ger Fastighetsmäklarnämnden anledning att överväga om mäklare X hade skäl att med parterna ta upp frågan om det fanns särskilda villkor i överlåtelsen som det fanns anledning att dokumentera skriftligen.

Av handlingarna i ärendet framgår att fastigheten såldes för en köpeskilling som understeg marknadsvärdet, vilket mäklare X borde ha insett. Mäklare X borde därför i enlighet med sina skyldigheter gentemot parterna frågat om det förelåg några ytterligare villkor av ekonomisk betydelse för fastighetsaffären som skulle nedtecknas skriftligen. Därtill kan tilläggas att enligt 9 § första stycket lagen om åtgärder mot penningtvätt (SFS 1993:768) skall alla transaktioner som skäligen kan antas utgöra penningtvätt granskas. Som framgår av Fastighetsmäklarnämndens Allmänna råd (FMN 2005:1 punkt 5.1) kan det förhållandet att köpeskillingen inte står i rimlig proportion till marknadsvärdet utgöra ett sådant skäl. Nämnden finner således att det jämväl enligt penningtvättslagen förelåg en skyldighet för mäklare X att klargöra om det fanns några övriga villkor för fastighetsöverlåtelsen som skulle dokumenteras skriftligen.

Utredningen ger belägg för att mäklare X i samband med upprättandet av köpekontraktet i vart fall kände till att frågan om bostadens användning hade behandlats av parterna i fastighetsaffären. Vad som närmare förevarit i denna del vid kontraktstillfället är inte närmare klarlagt. Som konstaterats såldes fastigheten för en låg köpeskilling och det förtjänar att framhållas att bostadens användning måste vara en fråga av en icke oväsentlig betydelse för parterna och då främst säljaren. De nu angivna förhållandena utgör enligt nämndens uppfattning tillräckliga skäl för mäklare X att med parterna diskutera om det var aktuellt att upprätta en överenskommelse om bostadens användning.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det förelegat flera omständigheter som borde ha föranlett mäklare X att klargöra om det fanns några villkor som skulle dokumenteras skriftligen. Mäklare X har underlåtit att göra detta. Denna underlåtenhet står i strid med god fastighetsmäklarsed och motiverar att mäklare X meddelas varning

2009-05-27:2

2009-05-27:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Genom ett TV-program som sändes den 23 mars 2006 uppmärksammades Fastighetsmäklarnämnden på att mäklare X gjorde vissa uttalanden om budgivning och sin syn på s.k. fejkade bud. På en förfrågan om man kunde ta kompisar som lägger fejkade bud lämnade mäklare X ett svar av följande innebörd.

Jag behöver dem inte, marknaden är så bra.

Skulle man någon gång behöva hjälpa till så gör vi det ändå. Då lägger jag bara in ett bud att nu har vi ett bud på 2,5 milj. kr säger vi för att de andra skall få något att börja tänka på.

I anledning av mäklare Xs uttalande beslutade Fastighetsmäklarnämnden att granska uppdrag som hon haft år 2005. Granskningen kom att omfatta fem förmedlingsuppdrag.

Mäklaren

TV-programmet hade endast syftet att förmå fastighetsmäklare att uttala sig på ett sätt som strider mot god fastighetsmäklarsed och med detta uppnå en svartmålning av mäklarkåren. Under inspelningen gjordes sex klipp och tre konstpauser. Det framkom inte av inslaget att hon under en timma utsatts för en mycket obehaglig provokation. Allt pågick under en timma och detta har sedan klippts ihop till några få uttalanden. Dessa var uttryckta ur sitt sammanhang och inslaget varade i 34 sekunder. Hennes uttryckliga avståndstagande att medverka till en fejkad budgivning klippte man bort. Den person som felaktigt utgav sig för att vara säljare uppfattade hon på ett sätt som gjorde att hon vill ta sig ur situationen utan att stöta sig med personen. Hon gjorde också allt för att hon inte skulle få uppdraget. Bland annat begärde hon ett mycket högt arvode. Hon har aldrig medverkat till en fejkad budgivning.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Granskningen av de fem förmedlingsuppdragen ger inte Fastighetsmäklarnämnden anledning att rikta kritik mot mäklare X. I övrigt vill nämnden framhålla följande.

Det ankommer på en fastighetsmäklare att vid förfrågningar alltid upplysa om god fastighetsmäklarsed, fastighetsmäklarlagen och annan lagstiftning som frågan berör. Därtill skall fastighetsmäklaren tydligt ta avstånd från förhållanden som inte är förenliga med de krav som ställs på fastighetsmäklaren när denne utför sina uppdrag. Sett isolerat får vad mäklare X uttalat i det aktuella TV-inslaget anses strida mot god fastighetsmäklarsed. Hon har dock bland annat anfört att hon vid den aktuella inspelningen uttryckt tydligt avståndstagande från s.k. fejkad budgivning, men att dessa klippts bort.

2009-05-27:2

Vid sådant förhållande finner inte Fastighetsmäklarnämnden att det kan anses otvetydigt klarlagt att hon vid inspelningen inte skulle ha bemött frågorna på sätt som följer av de krav som ställs på henne. Med beaktande härav och då granskningen av förmedlingsuppdragen inte föranlett någon kritik saknas anledning för nämnden att vidta vidare åtgärd i ärendet. Detta skall således avskrivas från vidare handläggning.

2009-05-27:3

2009-05-27:3

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Den 9 oktober 2008 meddelade Kronofogden att mäklare X hade skulder i enskilda och allmänna mål om sammanlagt 10 288 kr. Den 13 januari 2009 uppgav samma myndighet att motsvarande skulder uppgick till 54 660 kr resp. 115 803 kr.

I anledning av uppgifterna från Kronofogden beslutade nämnden att granska tre uppdrag som mäklare X erhöll under 2008. Granskningen har inte föranlett Fastighetsmäklarnämnden att vidta någon vidare åtgärd i denna del.

Vid förnyad kontroll den 11 maj 2009 uppgav Kronofogden att skulderna i allmänna mål och enskilda mål uppgick till 62 447 kr resp. 70 668 kr. Kronofogden uppgav vidare bland annat följande. Mäklare X har vid tre tillfällen under mars 2009 betalat 1 882 kr, 2 900 kr och 2 500 kr. I juli 2008 gjorde mäklare X också en frivillig betalning om 2 303 kr. Mäklare X är restförd i ett enskilt ärende. I detta ärende har borgenären i mars 2009 återkallat 2 000 kr och i april 2009 ytterligare 2 000 kr.

Mäklare X har yttrat sig över uppgifterna från Kronofogden.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Granskningen av de tre förmedlingsuppdragen har inte visat att anledning föreligger att i denna del vidta någon vidare åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida. I övrigt vill nämnden dock framhålla följande.

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 har restförda skulder till ett inte oväsentligt belopp. Detta medför att hans lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas. Utredningen visar dock att mäklare X synes försöka återbetala sina skulder. Med beaktande av detta och då granskningen av de tre uppdragen inte ger anledning till att rikta kritik mot mäklare X finner Fastighetsmäklarnämnden att det

2009-05-27:3

nu får anses vara tillräckligt att meddela honom varning. Nämnden kommer dock att hålla sig underrättad om i vad mån mäklare X lyckas reglera sin skuld.

2009-05-27:4

2009-05-27:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om nätmäklartjänst, utformning av depositionsavtal

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har tagit initiativ till granskning av mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare med anledning av den marknadsföring som förekommit på mäklarfirmas webbplats med erbjudanden om s.k. nätmäklartjänster. I marknadsföringen presenteras erbjudandet med bland annat följande påståenden; ”Är du beredd att sköta vissa enkla delar av försäljningen själv och spara tiotusentals kronor?”, ”En objektsbeskrivning upprättas utifrån dina uppgifter” och ”Telefonsupport från 09 till 18”.

Mäklare X har uppgivit att hon under tiden den 1 januari 2008 till den 31 oktober 2008 haft ett förmedlingsuppdrag som utförts som en nätmäklartjänst.

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

Inför intaget kontaktade hon den fotograf som hon i samtliga förmedlingar anlitar. Fotografen som utförde sitt arbete på uppdrag av henne fick även i uppdrag att stämma av om de uppgifter säljaren lämnat skriftligen motsvarade det han fått i uppdrag att fotografera. Intaget ägde rum den 7 maj 2008, d.v.s. innan Fastighetsmäklarnämnden publicerat disciplinnämndens uttalande på webbplatsen. Visningarna hanterades av säljaren själv. Hon fanns under tiden för visningen tillgänglig per telefon för såväl säljaren som för eventuella spekulanter. Kontraktsskrivningen genomfördes i lägenheten med säljare och köpare närvarande. I god tid före kontraktsskrivningen gick hon igenom samtliga avtal med respektive part per telefon. Båda parter kände sig trygga med att genomföra den utan hennes närvaro. Hon fanns tillgänglig per telefon. Tillträdet genomfördes på köparens bank. Båda parter var närvarande. Handläggare var köparens personliga bankman. Inför tillträdet var hon i kontakt med parterna för att informera om förfarandet, säkerställa att de kände sig trygga och för att besvara eventuella frågor. Hon fanns även tillgänglig per telefon. Ingen budgivning ägde rum. Förmedlingen är den första och enda som genomförts på distans.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med vissa handlingar i ärendet. Från dessa handlingar har följande uppmärksammats.

Enligt överlåtelseavtalet, som undertecknats av säljare och köpare den 19 juni 2008, skulle handpenningen erläggas den 20 juni 2008. Köparen har kvitterat både handpenningen och slutlikviden den 25 juni 2008. I depositionsavtalet, som enligt dateringen undertecknats av parterna den 16 juni 2008, har mäklare X kvitterat handpenningen samma dag.

Mäklare X, som förelagts att yttra sig om oklarheterna i inskickade handlingar, har sammanfattningsvis anfört följande.

2009-05-27:4

Parterna hade för avsikt att genomföra kontraktskrivningen den 16 juni 2008 men kom överens om att ändra detta till den 19 juni 2008. Uppgiften ändrades av parterna i överlåtelseavtalet. Tillträdet skulle äga rum den 1 juli 2008 men parterna valde att ändra till den 25 juni 2008. Ändringen infördes i överlåtelseavtalet. Handpenningen skulle erläggas av köparen den 20 juni 2008 med betalades in först den 23 juni 2008. Av misstag korrigerades inte datumet i depositionsavtalet, något som hon inte ansåg sig berättigad till i efterhand. Datumet då hon kvitterat handpenning har av misstag blivit fel i samband med att hon upprättade avtalet. Det skulle givetvis ha varit den 20 juni 2008 och sedermera korrigerats till den 23 juni 2008 när hon erhöll depositionsavtalet i retur. Tyvärr förbisåg hon att ändra det ursprungliga datumet. Handpenningen betalades till företagets klientmedelskonto. Köparna beviljades medlemskap den 19 juni 2008 vilket hon erhöll besked om per post den 24 juni 2008. Handpenningen redovisades till säljarna den 25 juni 2008, samma dag som tillträdet genomfördes.

En kopia av medlemskapsansökan med föreningens beslut har bifogats yttrandet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Allmänt om nätmäklartjänster

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare i särskild ordning uttalat att ett förmedlingsuppdrag i princip inte i alla delar kan utföras på distans. De åligganden som följer av kravet på god fastighetsmäklarsed, omsorgsplikten om parterna och ansvaret för upprättande av handlingar kräver i regel en personlig kontakt med parterna under förmedlingsuppdraget. Det är förhållandet i det enskilda förmedlingsuppdraget som avgör vilka moment som eventuellt kan utföras på distans. Fastighetsmäklaren har ansvar för denna bedömning och mäklaren har att tillse att förutsättningarna är uppfyllda för att kunna tillhandahålla en mäklartjänst på distans (se protokoll FMN 6/2008).

Intaget

En fastighetsmäklare kan inte förlita sig enbart till säljarens uppgifter om förmedlingsobjektet utan skall bilda sig en egen uppfattning om objektet. Det är dock inte ett absolut krav att mäklaren själv, personligen utför den undersökning som skall bidra till den egna uppfattningen (jämför 2000-12-20:4 i FMNs årsbok för 2000).

Mäklare X har uppgivit att hon låtit en fotograf medverka i samband med intaget. Det är oklart vilket uppdrag fotografen haft från mäklare X och på vilket sätt denne redovisat till henne. Med hänsyn till omständigheterna anser Fastighetsmäklarnämnden att det kan stanna vid dessa påpekanden.

Kontraktskrivning och tillträde

Fastighetsmäklarnämnden har i ett tillsynsärende uttalat att omsorgsplikten innebär att fastighetsmäklaren skall bistå säljare och köpare med de råd och upplysningar de kan behöva för att komma överens i olika frågor. I princip bör mäklaren vara närvarande vid kontraktskrivningen. Kravet på mäklares närvaro måste dock alltid bedömas efter förhållandena i det enskilda fallet. Härvid skall man utgå från säljarens och köparens behov och hänsyn kan inte tas till omständigheter hänförliga till mäklaren (se 2000-09-06:5 i FMNs årsbok för 2000).

Mäklaren har ett ansvar för att gå igenom kontraktet och förklara vad de olika klausulerna innebär i syfte att säkerställa att båda parter uppfattat avtalsvillkor och andra förutsättningar för köpet på samma sätt.

2009-05-27:4

Utgångspunkten för prövningen av frågan om fastighetsmäklarens närvaro vid tillträdet överensstämmer med vad som framhållits ovan om kontraktskrivningen; det är förhållandena i det enskilda fallet som avgör (se 2005-05-18:5 i FMNs årsbok för 2005). Det är inte tillfredsställande om mäklaren rutinmässigt avstår från att närvara vid tillträden. Det kan i vart fall inte överlämnas till parterna att vid behov ta kontakt med mäklaren.

Det finns anledning att ifrågasätta om kraven på god fastighetsmäklarsed varit uppfyllda i samband med kontraktskrivning och tillträde i samband med den nu aktuella förmedlingen. Utredningen ger emellertid inte tillräckligt belegg för att meddela någon påföljd. Fastighetsmäklarnämnden låter det därför stanna vid ovanstående påpekanden.

Depositionen

Mäklare X har medgivit att hon upprättat ett depositionsavtal med felaktiga uppgifter om datum för handpenningens erläggande. Notering saknas om ändrat datum för parternas undertecknande. Dessutom har mäklare X kvitterat handpenningen i samma avtal trots att den inte var inbetald vid den angivna tidpunkten. Det strider mot god fastighetsmäklarsed att inte anpassa handlingar till aktuella förhållanden. För angivna brister i depositionsavtalet skall mäklare X meddelas varning.

2009-05-27:5

2009-05-27:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om nätmäklartjänst bland annat intag och identitetskontroll

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har tagit initiativ till granskning av mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare med anledning av den marknadsföring som förekommit på mäklarfirmas webbplats om erbjudanden om olika typer av mäklartjänster med fullt mäklaransvar. I marknadsföringen förekommer bland annat ett erbjudande där uppdragsgivaren sköter delar av försäljningsarbetet själv, s.k. Small och där uppdragsgivaren visar bostaden själv, s.k. Medium.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag i kategorierna Small och Medium från tiden den 1 januari 2008 till och med den 31 oktober 2008, totalt tre stycken varav ett uppdrag har utförts helt på distans.

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

Intaget

Han besökte inte objektet personligen. Numera – efter Fastighetsmäklarnämndens uttalande – besöker alltid mäklaren uppdragsgivaren och gör en okulär besiktning av det objekt som ska förmedlas.

Annonstexterna skapade säljaren själv. Han skrev sedan om texten och kontrollerade uppgifterna genom att se på bilderna och genom att ta del av bostadsrättsföreningens information. Detta gjordes innan annonserna publicerades på Hemnet, Bovision samt mäklarfirmas respektive webbplatser.

Visningar

I de fall säljarna visar sin bostad själva så är alltid spekulanterna införstådda med detta.

Budgivning

All budgivning sker genom honom som fastighetsmäklare.

Kontraktskrivningen

Kontraktskrivningen har genomförts på distans. Han mailar ut ett utkast så att parterna kan komma med förslag om förändringar. Alla dokument sändes till säljaren och parterna möttes i säljarens lägenhet för skrivning. Han är alltid anträffbar på telefon om frågor skulle dyka upp.

2009-05-27:5

Tillträdet

Tillträdet genomfördes också på distans. Han tog fram alla uppgifter angående säljarens befintliga lån och bokade sedan in mötet på köparens bank. Han har alltid en dialog med båda parternas bank före tillträdet.

Identitetskontrollen

Han bad säljaren att skicka in en kopia av sitt körkort och jämförde sedan personnummer med utdraget från lägenhetsförteckningen. Köparna befann sig utomlands och han bad dem att skicka en kopia av körkort. Köpare och säljare kände till varandra sedan tidigare och säljarna visste vilka köparna var.

Handlingar

Från inskickade handlingar har följande noterats.

I uppdragsavtalet avseende bostadsrätten i V anges följande; *Förmedlingsprovision erlægges av uppdragsgivaren med se bilaga som beskriver våra paket. Sätt ett kryss i rutan för valt paket.* I den inskickade bilagan beskrivs respektive paket med rubrikerna ”*Small 15 000 kr*”, ”*Medium ---% av försäljningspriset*” och ”*Large --- % av försäljningspriset*”. Erbjudandet om Small-tjänst har kryssats för. Längst ner på handlingen lämnas informationen *Prislistan är en del av förmedlingsuppdraget och skall inte avlägsnas.* Den aktuella prislistan saknar uppgift om till vilket förmedlingsuppdrag listan hör.

Uppdragsavtalet avseende bostadsrätten i V är undertecknat av uppdragsgivaren och av mäklare X den 25 respektive den 24 januari 2008. Identitetskontroll av uppdragsgivaren har dokumenterats av mäklare X den 22 februari 2008, samma dag som kontraktskrivningen ägde rum.

Mäklare X har vidare inkommit med en kopia av köparnas körkort. Handlingen har undertecknats av någon den 22 februari 2008, namnförtydligande saknas. Annan dokumentation om identitetskontroll av köparna saknas. Vid kontraktskrivningen har köparna företrätts av en person med fullmakt att företräda båda. Någon handling som avser identitetskontroll av fullmaktshavaren har inte inkommit i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Allmänt om nätmäklartjänster

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare i särskilt ordning uttalat att ett förmedlingsuppdrag i princip inte i alla delar kan utföras på distans. De åligganden som följer av kravet på god fastighetsmäklarsed, omsorgsplikten om parterna och ansvaret för upprättande av handlingar kräver i regel en personlig kontakt med parterna under förmedlingsuppdraget. Det är förhållandet i det enskilda förmedlingsuppdraget som avgör vilka moment som eventuellt kan utföras på distans. Fastighetsmäklaren har ansvar för denna bedömning och mäklaren har att tillse att förutsättningarna är uppfyllda för att kunna tillhandahålla en mäklartjänst på distans (se protokoll FMN 6/2008).

2009-05-27:5

Intaget

En fastighetsmäklare kan inte förlita sig enbart till säljarens uppgifter om förmedlingsobjektet utan skall bilda sig en egen uppfattning om objektet. Det är dock inte ett absolut krav att mäklaren själv, personligen utför den undersökning som skall bidra till den egna uppfattningen (jämför 2000-12-20:4 i FMNs årsbok för 2000).

Mäklare X har medgivit att han inte besökt det objekt som förmedlats på distans. Han har inte heller låtit någon annan besöka objektet för hans räkning i samband med intaget. Fastighetsmäklarnämnden anser att denna underlåtelse utgör ett allvarligt åsidosättande av vad som normalt åligger en mäklare i samband med ett förmedlingsuppdrag. För detta skall mäklare X meddelas varning.

Uppdragsavtal med prislista

I det uppdragsavtal som undertecknats av uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren görs en hänvisning till en separat prislista för de aktuella provisionsvillkoren. Prislistan som inskickats i ärendet saknar emellertid uppgift om till vilket förmedlingsuppdrag listan hör.

Fastighetsmäklarnämnden vill framhålla att eventuella bilagor till ett uppdragsavtal bör innehålla uppgifter så att det är möjligt att identifiera det uppdragsavtal som bilagan hör till. En allmän anmärkning om att en bilaga inte får avlägsnas från avtalet är inte tillräckligt för att säkerställa avtalets innehåll.

Kontraktskrivning och tillträde

Fastighetsmäklarnämnden har i ett tillsynsärende uttalat att omsorgsplikten innebär att fastighetsmäklaren skall bistå säljare och köpare med de råd och upplysningar de kan behöva för att komma överens i olika frågor. I princip bör mäklaren vara närvarande vid kontraktskrivningen. Kravet på mäklares närvaro måste dock alltid bedömas efter förhållandena i det enskilda fallet. Härvid skall man utgå från säljarens och köparens behov och hänsyn kan inte tas till omständigheter hänförliga till mäklaren (se 2000-09-06:5 i FMNs årsbok för 2000).

Mäklaren har ett ansvar för att gå igenom kontraktet och förklara vad de olika klausulerna innebär i syfte att säkerställa att båda parter uppfattat avtalsvillkor och andra förutsättningar för köpet på samma sätt.

Utgångspunkten för prövningen av frågan om fastighetsmäklarens närvaro vid tillträdet överensstämmer med vad som framhållits ovan om kontraktskrivningen; det är förhållandena i det enskilda fallet som avgör (se 2005-05-18:5 i FMNs årsbok för 2005). Det är inte tillfredsställande om mäklaren rutinmässigt avstår från att närvara vid tillträden. Det kan i vart fall inte överlämnas till parterna att vid behov ta kontakt med mäklaren.

Mäklare X har gjort gällande att han först mailat ut kontraktsförslag till parterna i syfte att bereda dem tillfälle att komma med förslag till ändringar. Alla dokument har därefter skickats till säljaren och parterna möttes i säljarens lägenhet. Han har själv varit anträffbar på telefon. Inför tillträdet har han tagit fram uppgifter om lån och bokat mötet på banken.

Det finns anledning att ifrågasätta om kraven på god fastighetsmäklarsed varit uppfyllda i samband med kontraktskrivning och tillträde i samband med den nu aktuella förmedlingen. Utredningen ger emellertid inte tillräckligt belägg för att meddela någon påföljd. Fastighetsmäklarnämnden låter det därför stanna vid ovanstående påpekanden.

2009-05-27:5

Identitetskontrollen

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

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

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

Handlingarna i ärendet visar att mäklare X utfört identitetskontroll av uppdragsgivaren först vid kontraktskrivningen. Det är vidare uppenbart att mäklare X åsidosatt vad som ålegat honom i fråga om identitetskontroll av köparna och den person som företrädde köparna vid överlåtelsen. För dessa brister skall mäklare X meddelas varning.

Övrigt

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

Påföljd

Mäklare X har genomfört ett intag på ett bristfälligt sätt. Han har dessutom brutit i sin skyldighet att kontrollera parters och ställföreträdarens identiteter. För detta skall han meddelas varning.

2009-05-27:6

2009-05-27:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); ifrågasatt förmedlingsuppdrag

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I november 2005 sålde en representant för ett fastighets- och konstruktionsbolag en lägenhet i Turkiet till en svensk köpare. Som en följdaffär sålde köparen en fastighet i Sverige till säljaren av lägenheten. Fastighetsmäklaren mäklare X har därefter på fastighetsköparens uppdrag marknadsfört fastigheten i sin mäklarverksamhet. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har denne kritiserat mäklare X bland annat för att ha lagt ner otillräckligt arbete på att få fastigheten såld.

Anmälan

Anmälararen har i huvudsak anfört följande.

Anmälararen och mäklare X skrev kontrakt avseende lägenheten med den svenske köparen. Överenskommelse träffades att köparen som motprestation skulle betala en köpeskilling samt låta anmälararen överta en tomt. Förutsättningen var att anmälararen skulle sälja fastigheten genom fastighetsmäklaren mäklare X som fick uppdraget att förmedla fastigheten. Köpeskillingen från denna fastighetsförsäljning var avsedd att utgöra del av lägenhetsköparens betalning avseende lägenheten i Turkiet.

Fastigheten blev inte såld genom mäklare Xs marknadsföring, vilket enligt anmälararen berodde på att fastighetsmäklaren inte lagt ner tillräckligt arbete i detta uppdrag. Köparen av lägenheten har däremot tillträtt och fått lagfart på lägenheten i Turkiet trots att lägenheten p.g.a. utebliven försäljning av fastigheten i Sverige inte blivit till fullo betalad. Anmälararen har dock aldrig fått lagfart på fastigheten eftersom säljaren med hjälp av mäklare X annullerat kontraktet genom att begära återgång. Anmälararen har därmed således aldrig fått full betalning för lägenheten.

Mäklaren

Ombedd att yttra sig över kritiken samt att redogöra för sin kännedom om och medverkan i de båda affärerna samt därtill inkomma med kopior av eventuella uppdragsavtal och köpekontrakt har mäklare X sammanfattningsvis anfört följande.

Anmälararen köpte fastigheten direkt av säljaren. Mäklare X mäklade inte affären och har heller inte några kopior av avtalen. Anmälararen avsåg att sälja tomten vidare och som en tjänst fick anmälararen marknadsföra den på mäklare Xs internetsidor. Det var inte ett förmedlingsuppdrag i regelrätt ordning utan ett sätt för anmälararen att visa fastigheten i Sverige. Överenskommelsen utfördes som en tjänst utan kostnad. Inget arvode skulle utgå till mäklaren vid en eventuell affär och alla spekulanter hänvisades till säljaren för visning och information. Eftersom anmälararen ännu inte tillträtt fastigheten tog mäklare X in ett godkännande att visa fastigheten på internet från den lagfarne ägaren. Orsaken till att någon försäljning aldrig kom till stånd

2009-05-27:6

har inte med mäklare Xs handlande att göra utan beror på det oskäligt höga pris som anmälaren begärde.

I fråga om bostadsaffären i Turkiet vidgår mäklare X att han haft ett samarbetsavtal med anmälaren om förmedling/marknadsföring i Sverige. Mäklare X har för köparen i Sverige visat bilder av flera olika objekt varpå denne beslutade att besöka Turkiet. Efter ett möte med anmälaren har överenskommelse om köp träffats. Då lägenheten var dyrare än vad köparen egentligen hade planerat för skulle denne sälja en tomt som anmälaren erbjöd sig att köpa. Köpekontrakt skulle senare skrivas i Sverige då anmälaren även skulle bese den tomt som skulle ingå som delbetalning för lägenheten. Kontraktet upprättades inte av mäklare X men på grund av hans sakkunskap önskade köparen av lägenheten ha honom närvarande för rådgivning vid kontraktskrivningen. I samband med att lägenheten skulle tillträdas skulle även fastigheten i Sverige slutbetalas. I Turkiet var dock varken byggnaden eller lägenheten färdigställd varför köparen innehöll slutbetalningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligt. Av lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 sid. 74) framgår att lagen i detta avseende är tvingande i konsumentförhållanden. Om uppdragsgivaren är näringsidkare gäller inget skriftlighetskrav. I 12 § samma lag anges att fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Om mäklaren och uppdragsgivaren i ett kommersiellt förhållande överenskommit att uppdraget enbart skall gå ut på att anvisa en medkontrahent får man utgå från att mäklaren inte har några andra förpliktelser, se prop. 1983/84:16 sid. 36.

I ärendet har inte annat framkommit än att anmälaren har agerat i egenskap av näringsidkare och att en överenskommelse om marknadsföring är träffad mellan denne och fastighetsmäklaren mäklare X. Av mäklarens egna uppgifter i ärendet framgår att han marknadsfört den aktuella fastigheten i sin mäklarverksamhet på internet. Mäklare X uppger att så har skett utan att ett uppdragsavtal med uppdragsgivaren har träffats.

Själva kärnan i ett förmedlingsuppdrag ligger i att sammanföra parter som vill sälja, köpa eller hyra ut t. ex. en fastighet. Fastighetsmäklarnämnden vill påpeka att ett uppdrag att annonsera eller marknadsföra en fastighet inte kan betraktas som något annat än ett förmedlingsuppdrag då marknadsföringens syfte är att anskaffa uppdragsgivaren en motpart. Nämnden konstaterar således att mäklare X har haft ett förmedlingsuppdrag. Utredningen i övrigt är motsägelsefull och svårförståelig vad gäller omfattningen av mäklare Xs uppdrag. Fastighetsmäklarnämnden finner att ärendet med det påpekande som gjorts kan avskrivas från vidare handläggning.

2009-05-27:7

2009-05-27:7

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet mot mäklare X och mäklare Y.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X och mäklare Y för att de inte bevakat köparens intresse vid begäran om återgång med stöd av en låneklausul.

Anmälan

Anmälaren har bland annat anfört följande.

Han kontaktade mäklaren för en visning på huset som de blivit intresserade av. Efter visningen lämnades ett bud på fastigheten som accepterades. Vid ett möte på mäklarkontoret lämnade han information om att han inte hade fast anställning, att det fanns en risk att banklån inte skulle beviljas och att han hade lånelöfte men att banken begärt skriftlig ansökan samt ytterligare information om inkomst- och anställningsförhållanden. Han begärde därför att en låneklausul skulle tas in i köpekontraktet vilket också skedde.

Efter att kontraktet undertecknats ansökte han om lån. Den 11 november 2008 ringde han till banken och fick besked om att hans ansökan blivit avslagen med motiveringen att hans framtida inkomst var osäker. Den 12 november 2008 ringde han mäklarfirman och eftersom mäklare X var på semester gav han information om bankens beslut till mäklare Y. Mäklare Y sade att han inte kunde göra något förrän mäklare X var tillbaka från sin semester. Han skickade den 14 november ett e-mail till mäklare X med information om bankens beslut och begäran om att få erlagd handpenning utbetald enligt köpekontraktet. Den 17 november 2008 åkte han till mäklaren och fick besked om att handpenningen var deponerad och att säljaren måste meddelas om händelserna. En vecka senare erhöll han ett meddelande från mäklare X om att han redan den 17 september hade betalat ut handpenningen till säljaren.

Mäklarna

Mäklarna har bland annat anfört följande.

Inledningsvis skall noteras att mäklare X varit ansvarig fastighetsmäklare för uppdraget och att mäklare Y enbart varit honom behjälplig i begränsade delar. Såväl mäklare X som mäklare Y bestrider att de åsidosatt god fastighetsmäklarsed eller åsidosatt sina skyldigheter som fastighetsmäklare.

Efter genomförd visning klagjorde anmälaren att de var intresserade av ett förvärv av fastigheten och lade ett bud på densamma. Säljarna accepterade budet mot att kontrakt tecknades snarast på det sålunda överenskomna priset. Mäklare X kallade till kontraktskrivning den 29 augusti 2008. Inför kontraktskrivningen hade köparna erbjudits och erhållit en boendekostnads kalkyl. När parterna träffades för kontraktskrivning hade han förberett ett köpekontrakt. Eftersom anmälaren inte formellt hade beviljats lån upprättades nya kontrakt med ett lånevill-

2009-05-27:7

kor. Eftersom köparna inte heller företagit besiktning före kontraktskrivning skrevs även en besiktningssklausul in i köpekontraktet. I anledning av svärvillkoren undertecknades också ett depositionsavtal.

I mitten av september fick mäklare X vid kontakt med anmälaren besked om att denne fått bekräftat att han fått den avsedda finansieringen klar. Detta var några dagar innan den tidpunkt då begäran om återgång i anledning av genomförd besiktning löpte ut. När båda svärvillkoren var uppfyllda betalade han ut handpenningen till säljarna i enlighet med föreskrifterna i det ingångna depositionsavtalet.

Till hans stora förvåning återkom sedermera anmälaren inledningsvis per telefon och sedermera via mail den 14 november 2008 med besked att ingiven ansökan om lån avslagits och att anmälaren därför återropade det i kontraktet intagna lånevillkoret. Mot bakgrund av det tidigare besked som anmälaren lämnat mottogs beskedet med stor förvåning. Han bad anmälaren att översända dokumentation av bankens avslag samt tidigare meddelat lånelöfte. Säljarna accepterade inte köparnas begäran om återgång.

Anmälaren uppger i anmälan att han skulle ha framhållit att det fanns en risk att han inte skulle få banklånet beviljat. Detta är en efterhandskonstruktion. Anmälaren redovisade istället att han hade mycket god ekonomi och att låneansökan var en ren formalitet. Det fanns således inga skäl till misstro avseende köparens ekonomi.

Vad gäller mäklare Ys delaktighet är denna begränsad till genomförande av visning av fastigheten, delvis närvaro vid kontraktskrivningen och lämnande av besked vid mäklare Xs frånvaro.

Den i kontraktet intagna klausulen har följande lydelse.

En förutsättning för denna överlåtelse är att köparna erhåller erforderliga lån på köpeskillingen, minus kontantinsats om 10 %. Köparna förbinder sig att omgående ombesörja att ansöka om lån. I det fall köparna ej erhåller lånet skall denna överlåtelse återgå utan att något skadeståndsanspråk kan ställas av någon part, och ev. erlagd handpenning återbetalas till köparna.

I anledning av villkoret har mäklarna tillfrågats om varför villkoret inte innehåller någon tidsfrist för när erforderliga lån skall ha beviljats, varvid följande anförts.

Mäklare Y har inte själv haft någon del i hur köpekontraktet utformats, utan detta är något som mäklare X ensam svarat för. Mäklare X uppfattade i förevarande fall inte situationen så att det skulle finnas behov att ange någon tidsbegränsning av villkoret. Köparen framhöll att han redan tidigare beviljats lånelöfte och betecknade låneansökan som en ren formalitet. Den information han fått om köparens ekonomi i förening med att man förband sig att omgående söka lån, talade inte heller för någon långdragen kreditprövning, utan fastmer att ett lånebesked kunde påräknas inom en snar framtid.

Frågan om lånevillkor behandlas bland annat i rättsfallet NJA 1997 s. 127, där Högsta domstolen bedömt mäklarens skyldighet att under vissa förhållanden råda köparen att få ett lånevillkor intaget i köpekontraktet. I domen berörs inte uttryckligen frågan om en eventuell tids-

2009-05-27:7

gräns för villkoret, men enligt domskälen tycks Högsta domstolens uppfattning vara att en låneklausul skall äga räckvidd ända till dess ett bindande besked från bank föreligger, vilket i många fall torde vara först då utbetalning sker på tillträdesdagen. En så vidsträckt möjlighet för köparen att begära återgång innebär dock i normala fall en påtaglig och svårmotiverad obalans mellan parterna, varför de flesta mäklare förordar och verkar för att en tidsfrist intas i förekommande låneklausuler. Han delar denna uppfattning och förordar i normalfallet att en tidsbegränsning tas in i villkor av denna karaktär men av skälen som angetts kom så dock inte att ske i förevarande fall.

Med hänsyn till bakomliggande förhållanden, hur Högsta domstolen kan tolkas se på mäklarens skyldigheter i detta avseende samt då avsaknad av tidsgräns inte varit av någon betydelse för tillämpningen av den i ärendet aktuella klausulen, bör avsaknaden av tidsgräns inte utgöra grund för kritik eller skäl till annat tillsynsningripande mot honom i ärendet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

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

Villkor om lån

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att den i köpekontraktet intagna låneklausulen förutsätter att köparna erhåller erforderliga lån och att överlåtelsen skall återgå för det fall köparna ej erhåller dessa. Emellertid saknas tidsfrist för när villkoret skall vara uppfyllt, vilket kan innebära att köpet hålls svävande till tillträdesdagen. Detta medför en obalans mellan parterna till nackdel för säljaren. Fastighetsmäklarnämnden vill därför påpeka att för det fall lånevillkor aktualiseras i samband med en förmedling bör det utformas som ett åtagande för köparen att ansöka om lån och att köparen fram till en viss bestämd tidpunkt får frånträda köpet om han får skriftligt avslag på sin låneansökan. Mäklare X skall kritiseras för att han medverkat till ett bristfälligt lånevillkor men med beaktande av omständigheterna i ärendet stannar nämnden vid detta påpekande.

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

Vad som framkommit i ärendet angående mäklare Ys agerade föranleder ingen åtgärd. Ärendet mot mäklare Y skall därför avskrivas.

2009-05-27:8

2009-05-27:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redovisning av handpenning och ränta

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljarna av en bostadsrättslägenhet riktat kritik mot mäklare X för att han underlåtit att betala ut handpenningen i tid, för att han vägrat att redovisa de deponerade medlen och för att han vägrat att betala ut ränta på handpenningen under tiden som medlen funnits på hans klientmedelskonto.

Anmälan

Anmälarna har bland annat anfört följande. Köpeavtalet skrevs under den 5 juni 2008 och tillträdet ägde rum den 15 augusti. Handpenningen uppgick till 309 000 kr och deponerades på mäklare Xs klientmedelskonto omkring den 11 juni. Trots att det särskilda villkoret som föranledde depositionen (medlemskap i föreningen) inföll före den 4 juli har mäklare X inte betalt ut handpenningen förrän den 8 augusti efter flera påtryckningar. Mäklare X har bland annat uppgett att handpenningen inte betalas ut förrän på tillträdesdagen eftersom medlen först då är säljarens vilket är helt osant. Han har även vägrat att redogöra för vilken ränta som uppkommit och inte heller betalt ut räntan för den tid handpenningen funnits på hans klientmedelskonto. Mäklare X har uppgett att räntan inte uppgått till 100 kr vilket medfört att han inte varit skyldig att utge ränta. Enligt deras beräkningar uppgår räntan till mer än 2000 kr. De uppfattar att mäklare X satt agerandet i system.

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande. Handpenningen betalas i normalfallet ut samma dag som han erhållit godkänt medlemskap från föreningen. Bostadsrättsföreningen hade skickat uppgift om medlemskap i början av juli men han vet inte exakt datum eftersom kontoret hade semesterstängt hela juli och några dagar in i augusti. Säljarna hade inte framfört som något absolut krav från deras sida att få ut handpenningen under juli. Han öppnade igen efter sommaruppehållet den 4 augusti och den 8 augusti överförde han handpenningen. Beträffande ränta på handpenningen så hade företaget nyligen bytt bank. Företaget hade tidigare två konton varav det ena var ett klientmedelskonto till noll procents ränta. Vid byte av bank öppnades två konton varav det ena var ett klientmedelskonto. När kontona öppnades sade hans bankman att på transaktionskonton för företag utgår ingen ränta men att han senare kan öppna ett transaktionskonto till någon procents ränta. I efterhand har det visat sig att banken öppnat ett sparkonto som klientmedelskonto till fyra procents ränta. Han trodde att båda kontona var utan ränta. Han har med facit i hand handlat fel och beklagar detta men han har agerat i god tro. Han har även kompenserat anmälarna med den ränta på handpenningen som de skulle ha.

2009-05-27:8

Övrigt

Av köpeavtalet framgår bland annat följande.

§ 1

Tillträdesdagen var den 20 augusti 2008.

§ 2

Handpenningen skulle erläggas senast den 12 juni 2008 och resterande köpeskilling kontant på tillträdesdagen.

§ 8 första stycket första meningen

Ägande- och dispositionsrätten till lägenheten övergår till köparen först på tillträdesdagen sedan köpeskillingen erlagts enligt villkoren i § 2.

§ 8 andra stycket andra meningen

Överenskommen förmedlingsprovision skall betalas vid anfordran så snart bindande köpeavtal är undertecknat av parterna – samt att särskilda återgångsvillkor uppfyllts.

§ 9 första meningen

Villkor för överlåtelsen är att köparen beviljas medlemskap i föreningen.

I ett depositionsavtal som daterats den 5 juni 2008 framgår bland annat följande.

Parterna har särskilt överenskommit att handpenningen 309 000 kr, enligt köpeavtalets betalningsvillkor, ska deponeras på undertecknad fastighetsmäklares konto för klientmedel i ...att redovisas till säljaren då köpeavtalets särskilda villkor för köpets fullbordan och bestånd är uppfyllda...

Ränta på deponerade medel utgår med motsvarande ränta som erhålles på klientmedelskontot och tillfaller mottagaren vid redovisningen. Ränta som understiger 100 kr behöver inte redovisas.

Av handlingarna i ärendet framgår att köparna beviljades medlemskap i föreningen den 30 juni 2008.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Utbetalningen av handpenningen

Enligt 12 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall mäklaren utan dröjsmål överlämna handpenningen till säljaren om inte annat har överenskommit i särskild ordning. Enligt depositionsavtalet gäller som förutsättning för handpenningens vidarebefordran till säljarna att köpeavtalets särskilda villkor för köpets fullbordan och bestånd är uppfyllda. Ett av villkoren var att köparna skulle beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen vilket ägde rum den 30 juni 2008. Ett annat villkor var att köpeskillingen erlagts enligt villkoren i § 2. Vid sådant förhållande har mäklare X i detta fall inte varit skyldig att utbetala handpenningen förrän den 20 augusti 2008. Fastighetsmäklarnämnden anser därför inte att mäklare X betalat ut handpenningen för sent i detta fall.

2009-05-27:8

Räntan på handpenningen

Mäklaren är skyldig att göra deponerade medel räntebärande (prop.1994/95:14 s. 76). Mäklaren skall lämna uppgift om den ränta som utgått på deponerade medel med följande undantag. Av Fastighetsmäklarnämndens protokoll den 18 februari 2008 p 4. om redovisning av ränta på klientmedelskonto framgår att mäklaren inte behöver redovisa vad räntan uppgått till i de fall den understiger 100 kr och mäklaren enligt avtal tillgodogjort sig räntan. I sådana fall bör det vara tillräckligt att mäklaren i likvidavräkningen anger att uppburen ränta understiger 100 kr. I detta fall har det funnits en motsvarande bestämmelse. Av handlingarna i ärendet framgår dock att räntan överstigit 100 kr varför den inte gäller i detta fall.

Det har ålegat mäklare X att ange räntan på handpenningen i samband med redovisningen av uppdraget. En fastighetsmäklare skall hålla sig underrättad om de räntevillkor som gäller för ett klientmedelskonto i syfte att redovisa räntan på ett korrekt sätt. Byte av bank med därvid förändrade räntevillkor medför inte att kravet på en korrekt redovisning av räntan på deponerade medel kan efterges. En redovisning som utförts på ett riktigt sätt skulle ha medfört att mäklare X uppmärksammat den förändring som skett. Mäklare X har agerat i strid med god fastighetsmäklarsed när han inte redan i samband med utbetalningen av handpenningen redovisat och vidarebefordrat räntan på densamma. Förseelsen är inte att betrakta som ringa och mäklare X skall därför meddelas varning.

2009-05-27:9

2009-05-27:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares skyldighet att inhämta aktuell karta

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har mäklare X kritiserats för att han underlåtit att undersöka en fastighets aktuella gränser i samband med en förmedling.

Anmälan

Anmälaren har bland annat anfört. Köparna förvärvade fastigheten av ett dödsbo med tillträde den 24 maj 2007. Mäklare X visade inför köpet förslag till byggnadsplan med karta för området från år 1944. Samtliga fastigheter på kartan utvisade en enhetlig gräns mot gatan. Vid kontakt med stadsarkitekten visade det sig att det fanns en remsa mark utmed gatan som inte tillhörde den köpta fastigheten. Detta har bland annat medfört att en förrådsbyggnad till största delen är belägen på en annan fastighet. Köparna har erhållit en avstyckningskarta från 1959 där dessa förhållanden framgår. De är osäkra på från vem de erhållit 1959 års karta men de har inte fått den före tillträdet. Mäklare X har överlämnat en situationsplan från 1973 som överensstämmer med avstyckningskartan. Med anledning härav har mäklare X varit oaktsam genom att inte närmare granska handlingarna och jämföra dessa med varandra. Han skulle då ha insett att uppgiften om gränsen i den av honom överlämnade 1944 års karta var felaktig.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. Han har inte haft tillgång till annat material än byggnadsplanen med karta från år 1944 som han erhållit från kommunens bygglovsavdelning. Detta material lämnades ut vid visningen då han även talade om vem man skulle tala med för att få information om hur man fick bygga på tomten. Något nytt material eller kartor lämnades inte ut av honom vid tillträdet. Anmälarna har därför haft lika goda möjligheter som han att värdera informationen. De har även hyrt och bött på den aktuella fastigheten varför de rimligen hade god kännedom om densamma.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt förarbetena till 1984 års fastighetsmäklarlag (prop. 1983/84:16 s. 37-39), som i denna del överförs till nu gällande fastighetsmäklarlag, sägs bland annat att mäklaren bör anmoda säljaren att förete förrättningskarta och andra förrättningshandlingar som denne innehar. Går det inte att få fram sådana handlingar, får mäklaren i stället kontakta den myndighet som ansvarar för fastighetsregistreringen. En sådan kontroll kan även bli nödvändig, om säljarens egna uppgifter eller omständigheterna i övrigt ger anledning till misstanke att det finns andra rättigheter av detta slag än som framgår av förrättningshandlingarna.

I förevarande fall framgår av handlingarna i ärendet att mäklare X inhämtat byggnadsplan med karta av år 1944 från kommunens bygglovsavdelning och att han överlämnat denna karta till köparna. Ord står mot ord i frågan om mäklare X varit informerad om situationsplanen av

2009-05-27:9

år 1973 i samband med tillträdet av fastigheten. Fastighetsmäklarnämnden anser inte att det av utredningen framgår att det föreläggat sådana omständigheter att mäklare X borde ha undersökt fastighetens gränser mer ingående än vad som skett i samband med den aktuella förmedlingen. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2009-05-27:10

2009-05-27:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om krav att dokumentera vem som är ansvarig mäklare samt om uttag av provision

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X har medverkat vid förmedlingen av en fastighet för ett dödsbo. En annan mäklare vid namn Y har varit den för uppdraget ansvarige mäklaren. Dödsboet har riktat kritik mot mäklare X och bland annat anfört att mäklare X inte haft något uppdragsavtal för dödsboets räkning och att han tagit ut provision utan föregående anfordran till dödsboet.

Anmälan

Anmälarna har anfört bland annat följande.

I oktober 2007 åtog sig mäklare Y att förmedla dödsboets fastighet. Under januari 2008 fick de veta att mäklare Y slutat vid företaget och i februari anmälde sig mäklare X per telefon som mäklare. Omkring den 14 maj ringde mäklare X och berättade att det skulle bli budgivning. Några dagar senare ringde han och sade att budgivningen resulterat i ett högsta bud på 1 610 000 kr. De accepterade efter någon tid budet. Den 22 maj skrev köparen under ett köpekontrakt. Köpet skulle avslutats den 18 juni men det blev inte så på grund av att mäklare X kommit på att dödsboet var säljare men inte hade någon lagfart. Detta medförde att lagfart först kom att sökas för dödsboet trots att de upplyste om att det gick att ansöka om lagfart för både dödsboet och köparen samtidigt. Ansökan om lagfart kom därför att fördröjas.

De hade inte något uppdragsavtal med mäklare X. Det fanns ingen överenskommelse om provision med annan än mäklare Y. De är fria att förhandla om provisionens storlek när det gäller mäklare X. De hade inget emot att mäklare X utförde vissa av mäklare Ys uppgifter men avtalet gällde mellan dödsboet och mäklare Y vars ensamrätt gick ut under januari 2008. Mäklare Y själv har ansett att det borde ha upprättats ett nytt uppdragsavtal. De anser att de skulle ha fått yttra sig över vem om skulle ta över uppdraget istället för mäklare Y. Det har varit dålig information i samband med hanteringen av uppdraget och de fick inte i förväg veta vad som planerades. Mäklare Xs skriftliga information har varit felaktig i många stycken så som i den interna likvidspecifikationen som var både felaktig och ofullständig. Vidare frågar han i ett mail om han skall skicka över handpenningen minus provisionen men före det att han erhållit svar har han dragit av provisionen om fem procent och endast betalat ut resten till dödsboet. Handpenningen skulle betalas ograverad och enligt uppdragsavtalet först efter anfordran. Mäklare X skulle ha skickat dem en specificerad räkning över sina åtgärder före det att de skulle betala något arvode.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande. Han står angiven i uppdragsavtalet och ingen har haft något att erinra mot detta under affärens gång. Mäklare Y har hela tiden varit ansvarig mäklare eftersom han skulle ha provision för affären. Säljaren skulle på egen hand ordna lagfart för dödsboet men det blev inte av så de lämnade uppdraget till banken som ville ha klart

2009-05-27:10

med dödsboets lagfart innan definitiv slutuppgörelse kunde ske. Han hade rätt att dra provisionen enligt depositionsavtalet. När han meddelade detta per telefon fanns inga invändningar. Säljaren har erhållit rätt summa pengar och alla siffror är riktiga. Hela missnöjet bottnar i att anmälaren inte är nöjd med förmedlingsprovisionen på fem procent vilket är en normal procentsats mot bakgrund av var fastigheten är belägen. Han har inte varit intresserad av att pruta på arvodet i efterhand med tanke på den verkliga tid och arbete som lagts ned.

Övrigt

I förmedlingsuppdraget som gällde med ensamrätt under perioden den 4 oktober 2007 till den 3 januari 2008 anges mäklare Y som fastighetsmäklare. Vidare anges bland annat följande.

Under rubriken Förmedlingsarbetet

Uppdragsgivaren är medveten om och godkänner att förmedlingsarbetet i vissa delar kan komma att utföras av fastighetsmäklare/na [mäklare X].

Under rubriken Förfallodag

Provisionen är förfallen till betalning vid anfordran då rätt till provision föreligger och överlåtelseavtal utväxlats mellan säljare och köpare. Ev ersättning enligt ovan är förfallen vid anfordran.

I depositionsavtalet som ingåtts den 18 juni 2008 mellan dödsboet och mäklare X anges bland annat följande. *Skall medlen redovisas och utbetalas till fastighetsmäklarens uppdragsgivare får fastighetsmäklaren – efter överenskommelse med uppdragsgivaren – tillgodogöra sig avtalad provision ur de redovisade medlen.*

I objektsbeskrivningen anges att mäklare X är ansvarig mäklare.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Byte av mäklare

Ett förmedlingsuppdrag är ett personligt uppdrag för mäklaren. När en mäklare åtar sig ett uppdrag har han ett ansvar för att det kan fullföljas. Att en mäklares anställning upphör innebär därför inte att hans åtaganden gentemot den som gett honom ett förmedlingsuppdrag också upphör. Enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning har mäklaren inte någon självklar rätt att säga upp avtalet eller på annat sätt avbryta det enbart därför att hans anställning upphör. Det beror helt på omständigheterna kring anställningens upphörande. Det kan tilläggas att det för en anställd mäklare kan vara lämpligt att redan i anställningsavtalet reglera vad som skall gälla om anställningen upphör så att mäklaren kan fullfölja de förmedlingsuppdrag han åtar sig. (Jfr. FMN:s årsbok 2003-05-07:2). Det medför att mäklare Ys uppdrag inte automatisk upphörde i samband med byte av arbetsgivare.

I objektsbeskrivningen anges att mäklare X är ansvarig mäklare. Mäklare X har ansvarat för uppdraget från februari till juli 2008 vilket är en avsevärd tid. Detta medför att Fastighetsmäklarnämnden gör bedömningen att mäklare X haft ett ansvar för att klarlägga vem som ansvarade för uppdraget. Mäklare X borde ha medverkat till att ett nytt uppdragsavtal upprättades där han angavs som ansvarig mäklare. Det är viktigt att det på ett tydligt sätt avtalas om vem som ansvarar för ett förmedlingsuppdrag i syfte att undvika oklarheter i frågan i samband med en förmedling. Mäklare X skall därför kritiseras för att han inte aktivt medverkat till att

2009-05-27:10

det upprättats ett nytt uppdragsavtal mellan honom och dödsboet. Försummelsen kan inte betraktas som ringa och motiverar en varning.

Provisionen

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra tvister om mäklarens rätt till provision eller provisionens storlek. Nämnden kan dock uttala sig beträffande mäklarens hantering av handpenningen.

Enligt uppdragsavtalet med mäklare Y skall provisionen erläggas efter anfordran, vilket enligt vidhäftat upplysningsblad innebär att anfordran kan ske muntligen eller genom översändande av faktura. Av depositionsavtalet som slutits med mäklare X kan utläsas att mäklaren får tillgodogöra sig provisionen ur handpenningen – efter överenskommelse med uppdragsgivaren. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att uppgifterna i de båda avtalen kan skapa oklarhet om vad som egentligen gäller för uttag av provision, vilket i sig är olyckligt. Förhållandet föranleder emellertid endast detta påpekande.

Enligt anmälarna har mäklare X dragit av provision utan att ha inhämtat deras samtycke. De hade dessutom velat förhandla om provisionens storlek. Utredningen ger dock inte stöd för att mäklare X varit medveten om att uppdragsgivaren ansåg att det fanns anledning att diskutera provisionen och av ett yttrande av en av uppdragsgivarna framgår också att mäklare X varit i kontakt med en av dem för att fråga om vilket konto handpenning minus provision skulle sättas in på. Vid sådant förhållande är det inte otvetydigt klarlagt att mäklare X tillgodogjort sig provisionen utan samtycke, varför nämnden inte finner skäl att kritisera mäklare X i detta hänseende.

Påföljd

Mäklare X skall varnas för att han inte medverkat till upprättandet av ett uppdragsavtal där det framgick att han var den ansvarige mäklaren.

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

2009-05-27:11

2009-05-27:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om införande av utlovad annons

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Mäklare X förmedlade under oktober 2008 en bostadsrättslägenhet. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren riktat kritik mot att lägenheten inför försäljningen inte annonserats i Svenska Dagbladet på sätt som avtalats.

Anmälan

Anmälararen har bland annat anfört följande. Han hade med mäklare X avtalat om att annonsera i Svenska Dagbladets bilaga Magasinet och lokaltidningen V. Dessutom skulle reklam delas ut i närområdet samt objektet läggas ut på Hemnet. När han noterade att annonsen i Svenska Dagbladet inte var införd inför visningen tog han kontakt med mäklaren och krävde att annonsen skulle sättas in inför visningen helgen därpå. Detta ville dock inte mäklare X eftersom det skulle kunna leda till att befintliga spekulanter hoppade av. Han tog kontakt med Mäklarsamfundets ombudsman och fick även då rådet att inte annonsera helgen därpå eftersom budgivningen redan var igång. Han anser att den uteblivna annonsen kan ha påverkat lägenhetens pris vilket dock är svårt att bevisa, och att mäklare X i vart fall skulle sänka arvodet motsvarande annonskostnaden i Svenska Dagbladet.

Mäklaren

Mäklaren har bland annat anfört följande. Även om det inte blev avtalat om någon konkret marknadsföring är det riktigt att anmälararen blev utlovad en annons i Svenska Dagbladet inför visningen av hans lägenhet. Då visningshelgen kom fanns det inte någon annons införd i Svenska Dagbladet. Hon kontaktades av säljaren som upplyste henne om detta och hon lovade att undersöka saken. När hon gjorde detta fick hon av ledningen för mäklarfirmen veta att säljaren fått en helsidesannons i lokaltidningen V men att de valt att inte annonsera i Svenska Dagbladet. Hon gjorde ledningen uppmärksam på vad hon sagt om annonser till anmälararen och det blev erkänt att de hade begått ett fel. Hon kontaktade anmälararen och förklarade hur det var och erbjöd honom annonsering kommande helg. På visningen dagen efter annonseringen dök det upp väldigt många spekulanter varav fyra seriösa budgivare. Hon sade att budgivarna skulle kunna reagera negativt om bostadsrätten skulle visas på nytt helgen efter och att det var ovanligt med fyra seriösa budgivare vid denna tidpunkt. Säljaren valde att fortsätta budgivningen som resulterade i en försäljning till ett pris som säljaren accepterade. Hon tar ansvaret för att det inte blev annonserat i Svenska Dagbladet. Utifrån detta erbjöd hon också full annonsering helgen efter och hon följde upp säljprocessen efter bästa förmåga. Resultatet för säljaren blev emellertid gott med hänsyn till de sjunkande priserna på bostadsmarknaden.

2009-05-27:11

Övrigt

I ett mail från mäklare X till anmälan den 30 september 2008 anges bland annat följande. *I ditt arvode ingår allt man behöver dvs annonser, reklamblad, beskrivningar, skyltning planritning mm men inte flytt och flyttstädning... Vi annonserar i SVD bilaga Magasinet för den tycker vi riktar sig mest till köpare som letar bostadsrätter i innerstan. ..*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Fastighetsmäklarens uppdrag är ett personligt uppdrag och den för uppdraget ansvarige mäklaren har ansvaret för att de marknadsföringsåtgärder som utlovats inför en försäljning genomförs. Av utredningen framgår att säljaren i vart fall efter ingånget uppdragsavtal utlovats annonsering i Svenska Dagbladets bilaga Magasinet men att någon sådan annons inte kom att införas. Mäklare X skall kritiseras för att hon inte tillsåg att hon fullföljde vad hon utlovat i fråga om annonsering redan från början. Nämnden finner dock att det kan stanna vid detta påpekande.

Frågan om nedsättning av provision prövas inte av Fastighetsmäklarnämnden.

2009-05-27:12

2009-05-27:12

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Enligt uppgift från Kronofogdemyndigheten den 3 oktober 2008 hade mäklare X restförda skulder i allmänna mål om 1 439 647 kr.

Mäklare X har i yttrande bland annat anfört att skatteskulderna härrör från åren 2005 och 2006 då han bedrev en taxirörelse genom enskild firma. Efter granskning 2007 beslutade Skatteverket att skönmässigt upptaxera honom för ytterligare intäkter om 1 400 000 kr. Han har för avsikt att reglera skulden och kommer att göra upp en avbetalningsplan med Kronofogdemyndigheten.

Den 7 januari 2009 beslöt Fastighetsmäklarnämnden att granska mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare. Han förelades att till nämnden ge in en förteckning över samtliga uppdrag som ingåtts under perioden den 1 januari 2008 – 31 december 2008 med uppgift om vilka förmedlingar som slutförts samt att redogöra för bakgrunden till att han skönstaxerats av Skatteverket.

Mäklare X har i yttrande till Fastighetsmäklarnämnden i huvudsak anfört följande. Han förmedlade inte några objekt under perioden den 1 januari 2008 – 31 december 2008. I slutet av 2008 började han hos mäklarföretaget B. Han överklagade Skatteverkets beslut att skönstaxera honom med motiveringen att uppgifterna från databasen stämmer och att plomberingen på den s.k. svarta lådan i taxibilen, i vilken alla uppgifter sparas, inte brutits. Då Skatteverket inte fick fram kontantintäkterna för 2005 fattades beslut om att schablonbeskatta honom för kontantandelen av intäkterna för 2006. Han anser att detta är märkligt då detta bygger på ett antagande.

Handlingar i ärendet

Enligt utdrag från Kronofogdemyndighetens register den 3 oktober 2008 hade mäklare X restförda skulder i allmänna mål om 1 439 647 kr.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av ett beslut om omprövning från Skatteverket den 29 juni 2007. Beslutet avsåg inkomsttaxeringen år 2006 och innebar att Skatteverket beslutade att skönstaxera mäklare X för bland annat ytterligare intäkter i näringsverksamhet med 1 147 181 kr, att skönmässigt höja utgående moms med 68 832 kr och arbetsgivaravgifter med 265 626 kr samt påföra honom skattetillägg.

Fastighetsmäklarnämnden har den 11 maj 2009 gjort en förnyad kontroll av mäklare Xs skuldsättning. Kronofogdemyndigheten uppgav härvid att mäklare X har restförda skulder i allmänna mål om 1 414 653 kr. Det finns ingen avbetalningsplan upprättad.

Mäklare X registrerades som fastighetsmäklare den 15 juni 2006.

2009-05-27:12

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

I förarbetena till lagen (prop.1994/95:14 s. 66 f.) anges att redbarhetskravet i 6 § tar sikte på att en mäklares allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet skall motsvara de krav som bör ställas på att en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dess motpart. När det gäller anteckningar i kriminalregister är det i första hand fällande domar beträffande förmögensbrott, ekonomisk brottslighet och våldsbrott som bör uppmärksammas. I kravet på redbarhet ligger givetvis också ett krav på redbarhet i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller amortering av skulder med ränta eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Mäklare Xs skulder hos Kronofogdemyndigheten gör att hans lämplighet som fastighetsmäklare kan ifrågasättas. Fastighetsmäklarnämnden finner, med beaktande bland annat av att skulderna är att hänföra till taxiverksamhet som mäklare X bedrev innan han registrerades som fastighetsmäklare, att det får anses tillräckligt att meddela mäklare X varning. Nämnden kommer dock att fortlöpande hålla sig underrättad i vad mån mäklare X lyckas reglera sin skuld samt att i övrigt kontrollera om han uppfyller de krav på lämplighet som ställs på en fastighetsmäklare.

2009-06-17:1

2009-06-17:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Den 23 februari 2009 fick Fastighetsmäklarnämnden uppgift om att mäklare X skulle ha lämnat ett lån till ett aktiebolag. I anledning av uppgiften beslutade nämnden att kontrollera uppgiften och att närmare undersöka bakgrunden till lånet.

Mäklaren

Den 1 november 2008 erhöll han av bolaget ett uppdrag att förmedla en försäljning av ett flertal fastigheter med bland annat en herrgårdsbyggnad. Genom skuldebrev den 5 februari 2009 lånade han en miljon kr till bolaget med säkerhet i de fastigheter som han hade fått i uppdrag att förmedla. Om han inte hade gått in som långgivare hade bolaget gått i konkurs. Det förelåg en risk för avstängning av el samt uteblivna leveranser av olja. Dessutom hade med stor säkerhet omfattande skador uppstått på i huvudsak herrgårdsbyggnaden. Han har aldrig tidigare lånat ut pengar. Lånet var för honom en ren kapitalförvaltning och skall inte förväxlas med hans uppdrag som fastighetsmäklare. Det kan tilläggas att herrgården har ett stor historiskt och kulturellt värde.

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 kan inte i ett förmedlingsuppdrag personligen engagera sig i affärer med uppdragsgivaren eller med dennes motparter utan att detta väcker frågan om mäklaren därmed åsidosätter sin roll som neutral mellanman. Att som i förevarande fall låna ut pengar till sin uppdragsgivare kan ses som ett uttryck för en sådan lojalitetsbindning med uppdragsgivaren att mäklarens ställning som opartisk mellanman kan ifrågasättas. Med beaktande av omständigheterna i ärendet anser dock nämnden att mäklare Xs förseelse kan anses som ringa.

2009-06-17:2

2009-06-17:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har initierat ärendet med anledning av ett beslut den 12 november 2008 från Allmänna reklamationsnämnden där mäklare X rekommenderats att utge skadestånd med 47 500 kr till köparna av en fastighet.

Av ovan nämnda beslut framgår att kritiken gick ut på att säljare och köpare av en fastighet kommit överens om att 95 000 kr av köpeskillingen för fastigheten skulle utgöra ersättning för inventarier. Köparna kritiserade mäklare X för att denne och säljaren kommit överens om att vissa föremål skulle undantas från köpet och att mäklare X måste ha insett att orimligt mycket inventarier tagits bort ur fastigheten. Allmänna reklamationsnämnden fann att det ingått vissa inventarier i köpet av fastigheten och att dessa uppenbarligen varit av avgörande betydelse för köpeskillingens bestämmande. De borde därför enligt nämndens mening ha förtecknats eller närmare angivits i köpekontraktet. Så skedde emellertid inte. Allmänna reklamationsnämnden ansåg att köpekontraktet i detta avseendet varit behäftad med en väsentlig otydlighet. Mäklare X hade därför, genom att inte se till att frågan om inventarierna klargjorts i köpekontraktet, i vart fall genom oaktsamhet brutit mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen i sådan grad att han var skadeståndsskyldig gentemot köparna.

Mäklaren

Det har under förmedlingsuppdragets gång inte varit aktuellt att även inventarierna skulle ingå och fastigheten har aldrig marknadsförts med inventarier. Det har inte förekommit någon budgivning på fastigheten utan snarast en prisförhandling mellan säljaren och spekulanterna, sedermera köparna. Utgångspriset var 1 795 000 kr. Köparna lade först budet 1 600 000 kr vilket inte accepterades av säljaren. Köparna lade då ett nytt bud 1 700 000 kr som inte heller accepterades av säljaren eftersom han inte kunde tänka sig att sälja under utgångspriset. Säljaren föreslog då att han kunde lämna inventarier, dock inga personliga tillhörigheter, kvar på fastigheten vilket ledde fram till att parterna skrev kontrakt med varandra. Parterna själva hade inte pekat ut exakt vad det var av inventarierna som skulle ingå i överlåtelsen. De var dock överens om att inventarierna inte skulle åsättas något värde utan köpeskillingen för fastigheten skulle vara 1 795 000 kr.

Han uppmanade köparna att före tillträdet kontrollera att allt var som det skulle, bland annat vad avser inventarier, men de avböjde att göra detta. Frågan om inventarier togs upp först i samband med ingående av kontraktet som, på parternas begäran, skrevs i S utan någon praktisk möjlighet att på plats peka ut de inventarier som skulle ingå. Han återoppar vidare ett tidigare avgörande från Fastighetsmäklarnämnden där avsaknad av inventarieförteckning bedömts vara en ringa förseelse.

2009-06-17:2

Övrigt

I köpekontraktet anges att köpeskillingen uppgår till 1 795 000 kr. Det anges även följande.
I köpeskillingen ingår inventarier till ett obestämt värde.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen har i huvudsak överförts oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Mäklaren bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till överenskommelse som kan tillfredställa båda parter. Det åligger mäklaren att klargöra köpevilkors innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandlingen.

Fastighetsmäklarnämnden finner att inventarierna som skulle ingå i köpet i realiteten åsatts ett värde om 95 000 kr och att denna överenskommelse varit en väsentlig förutsättning för köpet. Det åligger en mäklare att verka för att ett köpekontrakt utformas på ett sätt som gör att onödiga tvister uppstår mellan parterna. Det får därför anses att mäklare X borde ha ombesörjt att det upprättats en förteckning över de inventarier som skulle ingå i köpet eller att dessa noterats i köpekontraktet i syfte att undvika oklarheter i denna fråga. Köpekontraktet har i denna del varit så otydligt att mäklare X inte kan undgå kritik för utformningen av detsamma. Mot bakgrund av det värde som åsatts inventarierna finner nämnden att förseelsen inte kan betraktas som ringa. Mäklare X skall därför tilldelas varning.

2009-06-17:3

2009-06-17:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om granskningsskyldighet enligt penningtvättslagen och villkor för medlemskap i bostadsrättsförening i samband med ett skrivuppdrag

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en bank riktat kritik mot mäklare X för att han medverkat till en överlåtelse av ett bostadsrättsradhus där köpeskillingen överstigit marknadsvärdet, vilket kunde ha medfört att banken belånat objektet till ett alltför högt belopp.

Anmälan

Anmälaren har bland annat anfört följande. Enligt prospektet var så kallad budstart angiven till 2 900 000 kr. Den överenskomna köpeskillingen uppgick till 2 500 000 och säljaren och köparen var bröder. Banken gjorde en marknadsvärdering där objektet värderades till 920 000 kr. Mäklaren har till banken anfört att han i prospektet angett det pris som säljaren uppgett samt att han inte reagerade på beloppets storlek eftersom han inte var bekant med området och inte kände till vad som var en rimlig prisbild. Banken ifrågasätter om mäklarens agerande står i överensstämmelse med god fastighetsmäklarsed. För banken som kreditgivare är det av största vikt att en mäklare utför sitt uppdrag på ett seriöst sätt och att de handlingar som mäklaren upprättar innehåller korrekt information som banken kan förlita sig på för att på ett korrekt sätt kunna uppskatta värdet av den egendom som skall utgöra bankens säkerhet för ett eventuellt bolån.

Mäklaren

Mäklare X har bland annat anfört följande. Hans uppdrag var inte ett förmedlingsuppdrag utan han skulle endast upprätta köpehandlingarna varför han hade ett så kallat skrivuppdrag. Han har inte gjort någon värdering av objektet utan fått alla uppgifter från säljaren. En fastighetsmäklare skall tillvarata säljarens och köparens intressen vilket han gjort. Det ingår inte i fastighetsmäklarens skyldigheter som mellanman att ta tillvara andras intressen.

När det gäller lagen om penningtvätt skall fastighetsmäklaren dels göra en kontroll av identiteten hos de inblandade parterna och dels försöka göra en bedömning om affären ingår som ett led i penningtvätt. Lagen genomsyras av att pengar som kommer från terrorist- eller annan kriminell verksamhet inte skall kunna tvättas. I detta fall var det två bröder som önskade göra en bostadsaffär och inga kontanta medel var inblandade i affären. Banken var långgivare och en garant för att det inte var någon penningtvätt inblandad. Eftersom banken skulle låna pengar till affären hade han än mindre anledning att göra en värdering. Den skulle ju ändå göras av banken. Han har inte haft någon anledning att ifrågasätta köparen och säljaren i samband med försäljningen. Han har baserat sin medverkan på uppgifter från uppdragsgivaren och hans bror som verkade trovärdiga. Ingenting pekade på att han skulle varit skyldig att utföra en granskning enligt penningtvättslagen.

2009-06-17:3

Säljaren och köparen var överens om att om bostadsrättsföreningen inte accepterade köparen som medlem så skulle köparen inte gå vidare till Hyresnämnden. De undrade vilka möjligheter föreningen hade att säga nej till ett medlemskap. Han uppgav då att det vanligtvis är prickar i ett UC eller om köparen inte har ett fast arbete som leder till ett nej från föreningen, men att det kan finnas fler orsaker. Han förklarade också att endast köparen kan begära överprövning hos Hyresnämnden och att det kunde dra ut på tiden eftersom även Hyresnämndens beslut kunde överklagas. De frågade då om det gick att avtala bort denna möjlighet om parterna var överens.

Övrigt

I 7 § överlåtelseavtalet av den 15 juli 2008 anges följande. *Villkor för överlåtelsen är att köparen beviljas medlemskap i föreningen. Köparen ansöker härmed om medlemskap i föreningen med samma skyldigheter och rättigheter som säljaren. Motsvarande begär säljaren härmed sitt utträde ur föreningen. Antas köparen ej som medlem i föreningen, ska köpet återgå – med omgående återbetalning av köparens handpenning – utan rätt till annan ersättning för någon av parterna.*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Detta gäller även vid utförande av så kallade skrivuppdrag vilket mäklaren påstår sig ha haft. (Jfr FMN:s beslut 2009-05-27 dnr 4---). Varför han då utformat ett prospekt av vilket framgår att Budstart är 2 900 000 kr framstår som svårförståeligt men lämnas i ärendet därhän.

Penningtvätt

I att iakttaga god fastighetsmäklarsed ligger att följa all lagstiftning som är tillämplig på fastighetsmäklare och fastighetsmäklaruppdraget och då bland annat lagen om åtgärder mot penningtvätt (SFS 1993:768) vilken gällde vid tiden för utförandet av det aktuella uppdraget. Enligt 3 § andra stycket denna lag får personer som omfattas av lagen, bland annat fastighetsmäklare, inte medvetet medverka vid transaktioner som kan antas utgöra penningtvätt. Enligt 9 § första stycket denna lag skall alla transaktioner som skäligen kan antas utgöra penningtvätt granskas.

Av p. 5.1 Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (2005:1) om åtgärder mot penningtvätt framgår bland annat följande. Att en transaktion avser medel som kontrollerats i ett tidigare led av exempelvis en bank innebär inte att fastighetsmäklaren kan underlåta att göra en självständig granskning. Det måste dock föreligga någon konkret omständighet avseende den aktuella transaktionen som utlöser en skyldighet för mäklaren att granska den närmare. Det förhållandet att köpeskillingen inte står i rimlig proportion till marknadsvärdet är ett sådant exempel. Sedan en granskning inletts kan den föranleda att transaktionen inte längre kan anses utgöra penningtvätt och i så fall behöver mäklaren inte vidta någon ytterligare åtgärd utöver att dokumentera sina slutsatser i frågan i sin akt. Om granskningen istället medfört att det funnits tillräckligt starka misstankar om att transaktionen utgjort penningtvätt skulle det ha medfört att mäklare X varit skyldig att anmäla förhållandet till Finanspolisen, vad som i nämndens allmänna råd benämns uppgiftsskyldighet.

2009-06-17:3

Fastighetsmäklarnämnden gör följande bedömning. Även om det inte varit uppenbart för mäklare X att köpeskillingen för det aktuella objektet inte motsvarade marknadsvärdet har det ålegat honom att ta reda på detta. Det förhållandet att parterna var bröder, och enligt mäklare X gav ett trovärdigt intryck, medför inte att en fastighetsmäklare kan underlåta att reagera över transaktioner där köpeskillingen inte står i proportion till förmedlingsobjektets marknadsvärde. Inte heller det förhållandet att mäklaren ansåg sig ha ett skrivuppdrag eller att banken kan komma att göra en kreditbedömning medför att fastighetsmäklaren kan bortse från att frågan om penningtvätt kan vara aktuell i samband med ett uppdrag. Någon granskning har enligt mäklare Xs egna uppgifter inte utförts med anledning av köpeskillingens storlek. Nämnden finner därför att mäklare X inte uppfyllt den granskningskyldighet som ålegat honom enligt 9 § första stycket lagen om åtgärder mot penningtvätt. Det ligger i sakens natur att om en fastighetsmäklare inte uppfyller sin granskningskyldighet så kommer han inte heller att kunna uppfylla sin eventuella uppgiftsskyldighet till Finanspolisen.

Mäklare X skall därför varnas för att han inte uppfyllt sin granskningskyldighet enligt 9 § första stycket lagen om penningtvätt då han enligt nämndens uppfattning haft skälig anledning att anta att den aktuella transaktionen kunde utgöra penningtvätt.

Villkor om medlemskap

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

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det av villkoret i § 7 i överlåtelseavtalet framgår att köpet skall återgå om säljaren inte beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Villkoret innebär en väsentlig inskränkning av köparens i bostadsrättslagen inskrivna rätt till överprövning av frågan om inträde. Bostadsrättslagens bestämmelse om köparens rätt att hänskjuta tvist om nekat medlemskap till hyresnämnden utgör den norm som skall gälla vid en bostadsrättsöverlåtelse. För det fall någon part önskar avvika från gällande lag anser Fastighetsmäklarnämnden att det åligger mäklaren att för parterna tydligt redogöra för innebörden av gällande lagstiftning, villkorets innebörd och villkorets konsekvenser.

Enligt mäklare X har säljaren och köparen önskat ha den aktuella bestämmelsen i syfte att ärendet inte skulle dra ut på tiden. Han har vidare uppgett att han förklarat innebörden av gällande lagstiftning och att den föreslagna regleringen innebär ett avsteg från denna. Med hänsyn härtill finner Fastighetsmäklarnämnden anledning att göra följande påpekande. Det är lämpligt att det i överlåtelseavtalet framgår att köparen är medveten om att överenskommelsen innebär en inskränkning av dennes rätt enligt bostadsrättslagen. Mot bakgrund av vad som framkommit i denna del finner nämnden att det är tillräckligt med detta påpekande.

Påföljd

Mäklare X skall varnas för att han inte uppfyllt sin granskningskyldighet enligt lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt.

2009-06-17:4

2009-06-17:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om krav på kostnadsersättning när förmedling inte kom till stånd

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljarna av en fastighet riktat kritik mot mäklare X för att han, då de sade upp ett förmedlingsuppdrag som ingåtts med en annan mäklare som slutat vid kontoret, krävt ersättning för kostnader som han inte haft rätt till och för att han krävt och mottagit betalning för en fastighetsbesiktning utan att vidarebefordra betalningen till besiktningsföretaget

Anmälan

De gav den 9 maj 2008 en mäklare vid namn mäklare Y i uppdrag att förmedla sin fastighet. Eftersom de hade en hyresgäst boende i fastigheten som förorsakade problem vad avser fotografering och visning beslutade de att avvakta med försäljningen till september 2008. När de kontaktade företaget där mäklare Y arbetade fick de veta att han slutat vid företaget och att han inte längre fick vara deras mäklare. De sade upp uppdragsavtalet den 12 augusti 2008. Den 18 augusti fick de ett mail från mäklare X där han begärde ersättning för fotografering, framtagande av ritningar samt besiktning av huset. I deras uppdragsavtal med mäklare Y står att ingen kostnad skall tas ut av säljaren om någon försäljning inte kommer till stånd. Mäklare X informerades om detta vid telefonsamtal den 19 och 20 augusti och de förklarade att de endast var villiga att betala för besiktningen. Mäklare X insisterade på att hans kontor hade rätt att fullfölja försäljningen samt att han hade rätt att ta ut ersättning för utfört arbete. De påpekade att de valt mäklare Y på grund av hans personliga egenskaper och att de inte ville ha någon annan mäklare vid kontoret. De vägrade att betala något annat än kostnaden för besiktningen. Mäklarfirmen fakturerade dem 6 500 kr som var kostnaden för besiktningen och de betalade fakturan den 26 augusti. Huset såldes i december genom en annan mäklare och i samband härmed kontaktade de besiktningsföretaget, eftersom köparen önskade att tala med besiktningsmannen. Det visade sig då att mäklarfirmen inte betalat besiktningsföretaget för besiktningen.

Mäklaren

Anmälarna sade upp uppdragsavtalet under pågående semester med omedelbar verkan. Trots att han är chef för kontoret så handlägger han normalt inte administrativa rutiner så som fakturering. Detta medförde att han i samband med att han bekräftade uppsägningen kom att framställa ett ogrundat krav på ersättning. Det är riktigt att han uppmärksammades på detta vid samtal med anmälarna som erbjöd sig att betala besiktningen om de erhöll en faktura på 6 500 kr. I övrigt var de helt överens om att inga andra kostnader skulle faktureras och något ytterligare krav på kostnadsersättningar framfördes inte därefter.

2009-06-17:4

Det är inte korrekt att han mottagit betalningen för besiktningen för att vidarebefordra den till besiktningsföretaget. Detta företag skickade en sedvanlig faktura på besiktningskostnaden som reglerades omgående. Han har inte haft i uppdrag att förmedla den aktuella fastigheten och har inte varit involverad i uppdraget på annat sätt än att han bekräftat uppsägningen. Nu har han satt sig in de administrativa kontroller som skall göras för att undvika samma misstag för framtiden.

Övrigt

Av förmedlingsuppdraget framgår bland annat följande.

Provisionen är förfallen till betalning vid anfordran så snart bindande köpekontrakt eller annan därmed jämförlig överlåtelsehandling är påtecknad och utväxlad mellan samtliga parter. Om förmedling ej kommer till stånd, utgår ingen kostnad för uppdragsgivaren.

I ett mail den 18 augusti 2008 från mäklare X till en av anmälarna anges följande.

Vi har idag mottagit er uppsägning av förmedlingsuppdrag. Vi vill meddela er att vi kommer att fakturera er för fasta kostnader såsom fotografering, framtagande av ritningar och besiktning av fastigheten.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 22 § fastighetsmäklarlagen föreskrivs att när en fastighetsmäklares uppdrag ersätts i form av provision har en fastighetsmäklare rätt till ersättning för kostnader endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta. I 11 § samma lag anges att en mäklare inte får åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt avtalats skriftligen.

Fastighetsmäklarnämnden gör följande bedömning. Det får anses utgöra en väsentlig brist vid hanteringen av ett uppdragsavtal att bibringa en uppdragsgivare uppfattningen att denne är skyldig att utge ersättning för kostnader i strid med ovan angivna bestämmelser. De uppdragsgivare som inte är medvetna om bestämmelserna kan få en felaktig uppfattning om vad som gäller och komma att betala för kostnader som de inte varit skyldiga att erlagga. När en fastighetsmäklare, som dessutom är chef för ett kontor, agerar på detta sätt finner nämnden anledning att rikta kritik mot förfarandet. Mäklare X skall därför kritiseras för att han i mailet på oriktiga grunder framställt krav på ersättning. Nämnden finner att mäklare X borde ha kunskaper i en så grundläggande fråga och att hans agerande inte kan förklaras med bristfälliga insikter i kontorets administrativa rutiner. Förseelsen är därför inte att betrakta som ringa och motiverar varning.

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

2009-06-17:5

2009-06-17:5

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Kritiken går bland annat ut på att den information som lämnats om Internet, TV och telefoni, kostnader för el m.m. varit felaktig i samband med upplåtelsen av en bostadsrätt som förmedlats av en annan mäklare. I samband med att mäklare X förmedlat objektet till ny köpare har motsvarande kritik riktats mot mäklare X.

Vid handläggningen av ärendet har framkommit att mäklare X den 27 februari 2009 av ... tingsrätt dömts för bokföringsbrott och skattebrott. Av domen framgår bland annat följande. När det gäller bokföringsbrott har mäklare X – i egenskap av styrelseledamot och faktisk företrädare för A AB – åsidosatt bolagets bokföringsskyldighet genom att underlåta att bokföra provisioner på sammanlagt 774 500 kr under tiden oktober 2004 till och med augusti 2005. Till följd härav har rörelsens förlopp, ekonomiska resultat eller ställning inte i huvudsak kunnat bedömas med ledning av bokföringen. Tingsrätten fann att mäklare X skulle dömas för uppsåtligt bokföringsbrott. Beträffande skattebrott har tingsrätten funnit att mäklare X lämnat oriktiga uppgifter till skatteverket genom att redovisa för låga arbetsgivaravgifter och för låg utgående mervärdeskatt under tiden 31 januari 2005 till och med den 16 december 2005 till ett sammanlagt belopp om 419 647 kr. Mot bakgrund av att mäklare Xs agerande inte varit särskilt välplanerat eller förslaget ansåg tingsrätten att brotten skulle bedömas vara av normalgraden. Vidare anges i domen att mäklare X enligt egen uppgift i dag har nya och väl fungerande rutiner när det gäller bokföring. Påföljden bestämdes till villkorlig dom med samhällstjänst 120 timmar.

Mäklaren

Beträffande anmälan har mäklare X yttrat sig och tillbakavisat kritiken.

Vad avser domen har han anfört följande. Som framgår av tingsrättens dom har han dömts till villkorlig dom förenad med samhällstjänst. Påföljden villkorlig dom förutsätter att det saknas anledning att anta att han kommer att göra sig skyldig till fortsatt brottslighet vilket särskilt anges i domen. Det finns ingen anledning för Fastighetsmäklarnämnden att i denna del göra någon annan bedömning än den som tingsrätten gjort. De brott han dömts för bör inte medföra någon påföljd överhuvudtaget. Han har visserligen dömts för uppsåtliga brott men tingsrätten fann att det var fråga om ett så kallat likgiltighetsuppsåt, det vill säga den ”lägsta” graden av uppsåt som ligger nära oaktsamhet. Vidare fann tingsrätten att brotten inte hade präglats av någon förslagenhet, att han bedriver en seriös affärsrörelse och att han idag har nya och väl fungerande rutiner för bokföring. De aktuella gärningarna begicks då han levde under stor personlig stress både yrkesmässigt och i privatlivet. Gärningarna hade inte heller begåtts om han haft en skickligare bokföringsfirma, även om han själv är ytterst ansvarig för bokföringen. Gärningarna ligger också relativt lång bak i tiden.

2009-06-17:5

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Redbarhet och lämplighet

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

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (se prop. 1994/95:14 s.69) anges bland annat följande. Det ligger i sakens natur att sådana omständigheter som, utan att de direkt är hänförliga till mäklarens yrkesverksamhet, skall kunna föranleda avregistrering eller varning måste vara av allvarligt slag. Som exempel på sådana omständigheter 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.

Det förfarande som ligger bakom de brott som mäklare X dömts för gör att hans redbarhet som mäklare kan ifrågasättas och aktualiserar frågan om hans registrering skall återkallas. Mäklare X har emellertid varit registrerad sedan 1993 och har nu vidtagit åtgärder för att strama upp sina bokföringsrutiner för att förhindra nya missförhållanden. Fastighetsmäklarnämnden finner därför att det, med hänsyn till omständigheterna i ärendet och att det inte framkommit några uppgifter om att mäklare X missskött sina förmedlingsuppdrag, kan stanna vid en varning.

Fastighetsmäklarnämnden finner dock anledning föreligga att vid senare tillfälle göra en förnyad kontroll av mäklare Xs redbarhet och lämplighet.

Övrigt

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

2009-06-17:6

2009-06-17:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om redbarhet och lämplighet samt reglering av handpenning och utformning av besiktningssklausuler

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Dnr I---

Skatteverket har den 23 oktober 2007 inkommit med en anmälan i anledning av verkets omprövningsbeslut den 5 oktober 2006 avseende mäklare X. Skatteverket anför i sin anmälan att det vid Skatteverkets utredning för tiden 2002-09-01 – 2004-12-31 har framkommit att bokföringen inte är upprättad efter bestämmelserna i bokföringslagen.

Skatteverket har konstaterat följande brister;

- underlag saknas för ett antal verifikationer,
- bokföringen har inte förts löpande,
- kassakontot uppvisar stora underskott,
- bokföringen stämmer inte överens med inlämnad inkomstdeklaration,
- privata kostnader har dragits av i näringsverksamheten,
- intäktsredovisningen är bristfällig,
- kontona för utgående- och ingående moms överensstämmer inte med redovisad moms i inkomstdeklarationen,
- kontot för bank saknas i bokföringen trots att firmans in- och utbetalningar skett via bank.

Skatteverket har konstaterat att mäklare X har brutit mot reglerna i bokföringslagen.

Skatteverket har fattat beslut om att höja mäklare Xs taxerade inkomst med 276 486 kr för taxeringsår 2004 och med 419 898 kr för taxeringsår 2005. Hon har även blivit påförd skatte-tillägg med anledning av omprövningsbesluten.

Dnr II---

Ekobrottsmyndigheten har den 18 juli 2008 inkommit med en anmälan i anledning av att mäklare X den 24 juni 2008 dömts till villkorlig dom och dagsböter 60 å 180 kr för grovt bedrägeri medelst urkundsförfalskning och försök därtill av ... tingsrätt. Straffvärdet svarar mot fängelse i sex månader. Domen har vunnit laga kraft.

Brotten har bestått i att hon förfalskat och åberopat fakturor vid begäran om utbetalning av EU-stöd från svenska ESF-rådet och därigenom orättmätigt erhållit 37 000 kr respektive försökt förmå myndigheterna att utbetala ytterligare 37 000 kr.

2009-06-17:6

Mäklarens yttrande (dnr I--- och II---)

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Hon driver idag en mäklarförelse. Hon har en auktoriserad revisor som sköter bokföringen samt deklarerar för företaget. Skatteverkets omprövningsbeslut kommer att delvis överklagas inom fem år.

Vad gäller domen från tingsrätt så bestrider hon anklagelserna om brott. Utbetalningarna skedde 2004 med viss fördröjning från ESF/AMS. Det fanns beslut om att 289 000 kr skulle utbetalas, vilket inte har skett. Hon har inte, enligt det beslut som fattats, erhållit ersättning för faktiska kostnader för sin utbildning. Saken är inte slutredovisad. Fel kan alla göra utan att bli anklagade för brott.

Särskild granskning (dnr I---)

Fastighetsmäklarnämnden har i anledning av Skatteverkets anmälan funnit skäl föreligga för en utvidgad granskning av mäklare Xs verksamhet. Nämnden har begärt in kopior av uppdragsavtal, överlåtelseavtal/köpekontrakt och budgivningsanteckningar i fem förmedlingsuppdrag som mäklare X genomfört under tiden den 1 april 2007 – 31 mars 2008.

Vid den särskilda granskningen har Fastighetsmäklarnämnden noterat följande.

I de granskade köpekontrakten framgår inte till vilket konto handpenningen skall betalas. Det framgår inte heller om den skall betalas direkt till säljaren eller om den skall deponeras. I ett köpekontrakt återfinns inte något datum när handpenningen senast skall vara betald.

I ett köpekontrakt återfinns följande klausul i § 15. *Köparen har rätt att besiktiga fastigheten inom tio dagar efter kontraktets underskrift.*

I ett annat köpekontrakt återfinns följande klausul i § 15. *Köparen beredes tillfälle att besiktiga fastigheten dock senast inom två veckor efter det att köpekontraktet signerats.*

Mäklarens yttrande (dnr I---)

Mäklare X har i yttrande bland annat anfört följande.

Alla handpenningar har satts in på mäklarfirmans klientmedelskonto och därefter betalats ut till säljaren när eventuella villkor har uppfyllts. Det avtalas i uppdragsavtalen att handpenningen skall sättas in på fastighetsmäklarens klientmedelskonto.

Redan vid visningarna informeras eventuella köpare om sin undersökningsplikt och vilka villkor de kan ställa gentemot säljaren. Vid kontraktsskrivning informeras både köpare och säljare om sin undersökningsplikt och upplysningsplikt. Köparens undersökningsplikt berättigar denne till en besiktning. Köparen och säljaren informeras även om att köparen har rätt att frånträda köpet om väsentliga fel upptäcks. Återgångsklausuler som säljare och köpare skall komma överens om kan bli svåra. Köparen informeras om sina rättigheter vid eventuella fel som uppdagas vid besiktningen, dennes möjlighet att frånträda köpet vid väsentliga fel samt vad som händer om säljaren tackar nej till ett eventuellt motbud från köparen efter besiktningen av fastigheten. Det är viktigt att båda parter har rätt att frånträda avtalet inom tiden för det villkorade kontraktet.

2009-06-17:6

Fastighetsmäklarnämndens bedömning (dnr I--- och II---)

Den särskilda granskningen

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

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

Bestämmelsen har i huvudsak överförts oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter.

Reglering av handpenning

Handpenningen utgör en del av köpeskillingen och erläggs av köparen vid köpekontraktets undertecknande eller i tiden snarast därefter. Handpenningen erläggs som en säkerhet för ett eventuellt avtalsbrott från köparens sida. Det ankommer på fastighetsmäklaren att verka för att det i köpekontraktet regleras när handpenningen senast skall vara betald.

I ett av de granskade köpekontrakten återfinns inte något datum när handpenningen senast skall vara betald. Mäklare X har inte förklarat varför denna uppgift saknas. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X har brutit mot god fastighetsmäklarsed genom att inte verka för att denna fråga blev reglerad i köpekontraktet. Fastighetsmäklarnämnden vill även påpeka att det i ett köpekontrakt bör finnas en uppgift om till vilket konto handpenningen skall betalas, allt för att undvika missförstånd avseende inbetalningen.

Besiktningssklausulerna

Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att besiktningssklausuler utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår. När fastighetsmäklaren medverkar vid kontraktskrivning har parterna rätt att kräva att kontraktet utformas på ett riktigt sätt. Syftet med ett skriftligt avtal är att dokumentera vad som är avtalat och på det sättet förebygga konflikter mellan parterna. I de fall besiktning av fastigheten sker efter överlåtelsen åligger det mäklaren dels att medverka till en återgångsklausul som är tydligt formulerad och som kan tillfredsställa båda parter, dels att noga klargöra innebörden för parterna. En klausul skall utformas på ett så tydligt sätt så att den är vägledande för parterna.

Av de besiktningssklausuler som Fastighetsmäklarnämnden noterat vid den särskilda granskningen framgår inte vilka rättigheter som köparen respektive säljaren har efter företagen besiktning. Det framgår inte huruvida köparen har rätt att begära återgång eller vilka förutsättningar som skall föreligga för att denna rätt skall aktualiseras. Det framgår inte heller när en eventuell begäran om återgång senast skall vara framställd eller på vilket sätt eller i vilken form en sådan begäran skall framställas. I klausulerna är det inte heller reglerat till vem en sådan begäran skall ställas.

Fastighetsmäklarnämnden finner att det strider mot god fastighetsmäklarsed att utforma besiktningssklausuler på det sätt som förekommit i de granskade köpekontrakten.

2009-06-17:6

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. Är förseelsen ringa får påföljd underlåtas.

I förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14 s. 66 f.) anges att redbarhetsrequisitet i 6 § tar sikte på att en mäklares allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet skall motsvara de krav som bör ställas på en mäklare mot bakgrund av den i flera avseenden ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. När det gäller anteckningar i polisregistret är det i första hand fällande domar beträffande förmögensbrott, ekonomisk brottslighet och våldsbrott som bör uppmärksammas. I kravet på redbarhet ligger givetvis också ett krav på redbarhet i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller amortering av skulder med ränta eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare.

Mäklare X har blivit dömd för grovt bedrägeri medelst urkundsförfalskning samt försök därtill. Brottsligheten är av allvarligt slag. Av Skatteverkets omprövningsbeslut framgår vidare att mäklare X har undanhållit skatt med betydande belopp.

Fastighetsmäklarnämnden ifrågasätter med anledning av ovanstående mäklare Xs lämplighet som fastighetsmäklare.

Påföljd

Mäklare X har blivit dömd för grovt bedrägeri medelst urkundsförfalskning samt försök därtill. Hon har vidare undanhållit skatt med betydande belopp. Vid den särskilda granskningen har flera allvarliga brister konstaterats. Fastighetsmäklarnämnden bedömer med anledning av detta att mäklare X är olämplig som fastighetsmäklare. Mäklare X skall därför avregistreras.

2009-06-17:7

2009-06-17:7

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Köparna av två bostadsrätter har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklare X.

Anmälan

Anmälarna har anfört bland annat följande.

Bostadsrätterna förmedlades med felaktigt angivna månadsavgifter i såväl marknadsföringsmaterialet som köpekontrakten. De angivna månadsavgifterna har aldrig existerat och kommer inte heller att existera enligt några beslut. De angivna månadsavgifterna var snarare en förhoppning om ett eventuellt beslut vid en senare föreningsstämma.

De upptäckte att de verkliga månadsavgifterna var cirka tio procent högre jämfört med de angivna månadsavgifterna när den första fakturan skickades ut.

Direkt i samband med annonseringen av bostadsrätterna kontaktade ordföranden i bostadsrättsföreningen mäklare X och säljarens representant. Han påpekade då att de angivna månadsavgifterna var felaktiga.

I samband med att ordföranden i bostadsrättsföreningen kontaktade dem för en avstämning och kontroll av vissa uppgifter så påpekade han även för dem att månadsavgifterna i marknadsföringsmaterialet var felaktiga. De vidarebefordrade ordförandens kommentar till mäklare X som försäkrade dem om att månadsavgifterna i marknadsföringsmaterialet och köpekontrakten var riktiga.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Han fick uppgifterna om månadsavgifterna från sina uppdragsgivare som uppgav att de fått uppgifterna från föreningen. Han stämde av uppgifterna med bostadsrättsföreningens företrädare som uppgav samma månadsavgifter.

Efter tillträdet fick han reda på att de uppgivna avgifterna var prognostiserade.

Handlingar i ärendet

Av handlingarna i ärendet tycks det som om säljarnas identiteter kontrollerats först i samband med undertecknandet av köpekontrakten. Säljarna är två juridiska personer. Mäklare X har

2009-06-17:7

med anledning av detta förelagts att yttra sig över vilka åtgärder han har vidtagit för att kontrollera säljarnas identiteter och vid vilken tidpunkt kontrollen i sådant fall har skett.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Identitetskontrollen avseende säljarna har tidigare genomförts vid en rad tillfällen. Bolagen har ett flerårigt samarbete med mäklarfirmen. Bolagen köper råvindar som de inreder till lägenheter. När dessa är färdigproducerade förmedlar någon av fastighetsmäklarna på mäklarfirmen lägenheterna. Uppdragsgivarna har således varit uppdragsgivare i många tidigare förmedlingar, även före det att lagen om penningtvätt trädde i kraft. Handlingar av den karaktären sparas inte mer än tre år, varför den tidigaste handlingen som funnits är från år 2006.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppgifterna om månadsavgift

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Enligt 2 § samma lag skall vad som föreskrivs om fastigheter i lagen tillämpas också på bland annat bostadsrätter.

Anmälarna har anfört att mäklare X i marknadsföringsmaterialet och köpekontrakten uppgivit felaktiga månadsavgifter. Mäklare X har emellertid anfört att han fått uppgifterna från säljarna och att han har stämt av dem med en företrädare för bostadsrättsföreningen. Han har uppgett att han fick kännedom om att de uppgivna månadsavgifterna var prognostiserade först efter tillträdet.

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). Det kan mot mäklare Xs bestridande inte anses visat att han känt till att de uppgivna månadsavgifterna var felaktiga vid tiden för marknadsföringen och kontraktskrivningen, varför ärendet avskrivs i denna del.

Identitetskontroll

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

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

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

2009-06-17:7

Av p. 4.2.1 Fastighetsmäklarnämnden allmänna råd (2005:1) om åtgärder mot penningtvätt framgår att identitetskontroll av en svensk juridisk person och uppgift om företrädare för denna bör utföras med ledning av registreringsbevis eller, i den mån sådana inte utfärdas för den juridiska personen, andra behörighetshandlingar.

Fysiska personer som företräder en juridisk person genom firmateckningsrätt eller fullmakt bör identifieras med ledning av giltiga certifierade identitetskort, andra identitetskort som godkänts av bankerna som identitetshandling, körkort och pass. Sådan identitetskontroll bör även utföras vid förändringar av teckningsrätten eller fullmakten.

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

Skyldigheten att kontrollera säljarens identitet kan enbart underlåtas under förutsättning att personen ifråga är känd för mäklaren. För att en person skall kunna betraktas som känd måste mäklaren vara förvissad om att personen är den som han eller hon utger sig för att vara. Kundens identitet skall således i dessa fall ha kontrollerats tidigare, exempelvis i samband med ett annat förmedlingsuppdrag. Det är inte tillräckligt att en person uppfattas som "känd" i den meningen att fastighetsmäklaren känner till namnet på personen. I de fall mäklaren underlåter att kontrollera en persons identitet för att denne är att betrakta som känd bör mäklaren spara en notering om varför någon identitetskontroll inte har gjorts.

Enligt 8 § lagen om åtgärder mot penningtvätt skall handlingar eller uppgifter som använts vid identitetskontroll arkiveras i minst fem år. Tiden skall räknas från det att identitetskontrollen utfördes eller, i de fall då en affärsförbindelse har ingåtts, affärsförbindelsen upphörde.

Säljarna var två juridiska personer. Av handlingarna i ärendet framgår att mäklare X tagit en kopia av identitetshandlingarna gällande de juridiska personernas företrädare i samband med köpekontraktens undertecknande. Mäklare X har vidare anfört att säljarnas identitet kontrollerats vid en rad tidigare tillfällen då bolagen haft ett flerårigt samarbete med mäklarfirman, även före det att lagen om penningtvätt trädde i kraft. Mäklare X har vidare anfört att han inte sparar den här typen av handlingar längre än tre år.

Av den skriftliga utredningen i ärendet framgår inte vilka kontroller mäklare X tidigare har vidtagit avseende säljarna. Det framgår inte heller när han senast kontrollerade vilka personer som var behöriga firmatecknare för bolagen. Av utredningen går det således inte att utröna huruvida säljarna verkligen är att betrakta som kända i penningtvättslagstiftningens mening. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att mäklare X under alla omständigheter borde ha sparat en notering om varför han inte genomförde någon identitetskontroll av säljarna vid ingåendet av uppdragsavtalen. Mäklare X har vidare brutit mot den i lagen om penningtvätt fastslagna skyldigheten att arkivera handlingar eller uppgifter som använts vid identitetskontrollen i minst fem år. Förseelsen motiverar i sig en varning. Fastighetsmäklarnämnden finner dock med hänsyn till omständigheterna i det enskilda ärendet att förseelsen kan betraktas som ringa.

2009-06-17:8

2009-06-17:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformning av köpekontrakt, genomförande av visning m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren mäklare X har i oktober 2007 förmedlat en fastighet. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen kritiserat mäklare X för bland annat utformningen av köpekontraktet. Anmälaren gör härvid gällande att mäklare X låtit sin sekreterare utforma en klausul om försäljning av eget objekt som för köparen innebar en risk att lida stor ekonomisk skada. Mäklare X har även kritiserats för att han låtit säljaren åberopa en ogiltig hembudsklausul och för att han, i ett senare uppdrag att förmedla anmälares bostadsrätt, i strid med uppdragsavtalet låtit en medhjälpare hålla i visningar av bostaden.

Anmälan

Anmälaren har uppgivit bland annat följande.

Efter att ha varit på visning av fastigheten blev anmälaren kontaktad av en person från mäklarfirmen. Eftersom anmälaren blivit intresserad av fastigheten lämnade hon ett bud. Mäklare X återkom strax därefter med upplysningen att det redan fanns ett annat bud på grund av en hembudsklausul med innebörden att ägaren till säteriet som den aktuella fastigheten en gång avstyckats ifrån har rätt att köpa huset. Anmälaren höjde då sitt bud. Senare framkom att det andra budet endast var säljarens förslag till bud. Anmälares första bud accepterades sedermera av säljaren och köpekontrakt skrevs den 10 oktober 2007. Anmälaren begärde att få två klausuler införda i kontraktet; en besiktningsklausul och en återgångsklausul med rätt till återgång om köparens egen bostad inte blev såld för 5,1 miljoner kronor. Den senare klausulen utformades av mäklare Xs sekreterare utan beloppsgräns med hänvisning till att det inte var nödvändigt eftersom det är säljaren som bestämmer vilket pris som skall accepteras. Anmälaren blev senare medveten om att den formuleringen innebar en ekonomisk risk för henne eftersom säljaren skulle kunna rikta ett skadeståndsanspråk mot henne för det fall att endast låga bud skulle inkomma och hennes lägenhet därför inte blev såld.

Den 19 oktober 2007 meddelar mäklare Xs sekreterare att ägaren till säteriet ville utnyttja sin hembuds rätt att köpa fastigheten till samma pris som anmälaren hade skrivit kontrakt på. Anmälaren meddelade då att hon avsåg att stå fast vid sitt köp och tillbakavisade samtidigt den påstådda hembuds rätten och förklarade med hjälp av ett juridiskt ombud att hembudsklausuler är giltiga endast då fastigheten förvärvats via gåva eller arv.

I fråga om bostadsrätten skulle mäklare X enligt avtal personligen visa lägenheten. Utan att anmälaren informerats i förväg anländer istället en mäklarassistent. Inte heller vid omvisningen kommer mäklare X. Vid flertalet tillfällen sökte anmälaren mäklare X för att påtala sitt missnöje med hur bland annat visningarna hade genomförts men fick endast kontakt med assistenten och ordväxling utbröt. Senare håller mäklare X i två visningar men inga bud inkommer. Lägenheten blev aldrig såld. Därefter, den 22 november 2007, begär anmälaren återgång

2009-06-17:8

av fastighetsköpet med stöd av besiktningsklausulen. Återgångsklausulen avseende försäljning av eget objekt behövde anmälaren aldrig åberopa.

Handlingar

I det till anmälan bifogade köpekontraktet finns bland annat följande villkor i § 15.

Krav vid försäljning av fastigheten

Köparen förbinder sig att i samband med eventuell vidareförsäljning av fastigheten i köpekontraktet med ny köpare inta bestämmelser enligt följande:

Att hembud skall gälla till förmån för familjerna boende inom [SL]-komplexet.

Mäklarens yttrande

Förelagd att yttra sig över kritiken och redogöra för bland annat bakgrunden till det villkor som återfinns i köpekontraktets § 15 har mäklare X anfört följande.

Köpekontraktets villkor

Bakgrunden till § 15 i köpekontraktet är att mäklare X på uppdrag av den ursprungliga ägaren, TL, förmedlat 12 gårdshus på det aktuella säteriet redan år 1994. I samband med de ursprungliga försäljningarna hade TL ett antal krav, bland annat att fastigheterna på grund av det stora kulturhistoriska värdet skulle hålla en viss stil. Han ville även ha möjlighet att påverka vem som skulle bosätta sig där mot bakgrund av att han själv skulle bo kvar. Av de anledningarna anlät TL en advokat för att upprätta förbehåll om bevarande om fastighetens kulturhistoriska värde samt hembud som sedan skrevs in i samtliga 12 köpekontrakt. Det har inte funnits anledning att ifrågasätta den anlätade advokatens kompetens rörande dessa förbehåll. Ingen av de tidigare köparna har eller har haft någon invändning eller anledning att klaga på dessa förbehåll. Villkoren skall ses som informerande och vägledande.

Den åberopade hembudsklausulen

Anmälaren har fått information om att den ursprungliga säljaren, TL, hade en möjlighet att återköpa fastigheten. Före kontraktskrivning fick anmälaren också besked att denna möjlighet inte skulle utnyttjas. Vid ett möte med anmälaren och dennes advokat framförde advokaten sin uppfattning att ett sådant hembud inte var juridiskt möjligt.

Försäljningsklausulen

Säljaren rekommenderades att acceptera ett återgångsvillkor eftersom anmälaren/köparen var tydlig med att en försäljning på 5,1 miljoner var en förutsättning för henne att genomföra köpet. Det fanns ingen anledning att i villkoret bestämma vilket pris som skulle utlösa en återgång. ”Om [anmälaren] erbjöds ett pris på 5,1 miljoner eller mer men valde att tacka nej så accepterade säljaren det också. Beslutet om lägenheten skulle säljas eller ej var alltså helt och hållet [anmälares].” Kontraktet har utformats av mäklare X i dialog med säljare och köpare.

Visningarna

Det var mäklare Xs ambition att tillsammans med mäklarassistenten närvara på den första visningen. Han försenades dock i ett annat ärende och han har bett sin uppdragsgivare om ursäkt härför. Det var aldrig hans avsikt att närvara vid omvisningen utan den sköttes av [NN] som fungerade som visningsvärd. Mäklare X har därefter visat vid den andra allmänna visningsomgången med söndagsvisning och omvisning.

2009-06-17:8

Fastighetsmäklarnämndens register och beslut

Mäklare X har varit registrerad fastighetsmäklare sedan den 31 oktober 1984. Han har tidigare meddelats varning senast den 24 september 2008. I beslutet har Fastighetsmäklarnämnden erinrat om vikten av att mäklaren själv utför centrala moment i förmedlingsarbetet samt framhållit att det ankommer på den ansvarige mäklaren att i varje enskilt fall avgöra om det verkligen är lämpligt att en assistent tillåts utföra vissa moment.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen har i huvudsak 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 avtalslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter. Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att återgångsvillkor och andra villkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår.

Formkraven för fastighetsköp regleras i 4 kap. 1 § JB. Avtal om framtida överlåtelse på visst sätt – så kallade förköpsvillkor – överensstämmer inte med de grundläggande principerna i § 1. I praxis har sådana köpevillkor inte ansetts giltiga vid *köp* till skillnad från vid benefika förvärv såsom arv och gåva.

Villkoret i det aktuella köpekontraktets § 15 framstår som ett förköpsvillkor och därmed som ett ogiltigt villkor. Fastighetsmäklarnämnden noterar dessutom att villkoret förpliktigar köparen att, vid en eventuell försäljning, i köpekontraktet ta in en hembudsklausul utan egen skyldighet att hembjuda fastigheten. Fastighetsmäklarnämndens uppfattning är att köpehandlingar innehållande villkor som saknar verkan parterna emellan riskerar att vara vilseledande för parterna avseende deras rättigheter och skyldigheter. Att en mäklare medverkar till utformningen av köpekontrakt innehållande otydliga och ogiltiga villkor kan inte anses vara i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att mäklare X har upprättat ett köpekontrakt innehållande sådant villkor. För detta skall han varnas.

Vidare kan Fastighetsmäklarnämnden konstatera att köpekontraktet innehåller ett för köpet särskilt villkor att köparens bostadsrätt ska ha sålts med bindande köp ett visst datum. Anmälaren har gjort gällande att hon framfört önskemål om att villkoret skulle kompletteras med en beloppsgräns. Mäklare X har förklarat säljarens tolkning av villkoret. Utredningen ger inte belägg för att mäklare X i det avseendet skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

I fråga om genomförandet av visning av anmälares lägenhet har mäklare X uppgett att han fick förhinder att närvara vid den första visningen samt att han aldrig haft för avsikt att genomföra den första omvisningen. Ostridigt i ärendet är att mäklare X har genomfört två visningar. Vad som kommit fram i ärendet ger ändå Fastighetsmäklarnämnden anledning att

2009-06-17:8

peka på vikten av att mäklaren går igenom med uppdragsgivaren hur förmedlingsuppdraget skall genomföras och hur till exempel visningar kommer att utföras.

Anmälarens uppgifter om oregistrerad medhjälparens medverkan har bemötts av mäklare X. Utredningen ger inte tillräckligt belägg för att mäklare X i detta avseende brutit mot god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklarnämnden hänvisar dock till tidigare omnämnt beslut från den 24 september 2008.

Vad som i övrigt framkommit i detta ärende ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida.

2009-06-17:9

2009-06-17:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om uppdrag avseende objekt i T

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har tagit initiativ till tillsyn av mäklare Xs uppdrag avseende objekt i Thailand med anledning av att en konsument kontaktat nämndens kansli och i huvudsak anfört följande.

Hon har köpt en bostad i Thailand genom mäklare X. Inflyttningen var först bestämd till juni 2007 men flyttades fram till december samma år. Senaste beskedet var mars 2008. Då skulle 22 hus av 50 vara klara. Hela bygget har blivit försenat. Hon betalade först 266 000 kr. Efter det att hon sett bildbevis på att taket var lagt har hon betalat ytterligare 78 000 kr. Hon har via en annan köpare haft kontakt med en advokat för att begära kompensation.

Mäklaren

Mäklare X har i huvudsak anfört följande.

Bostäderna har producerats av L Ltd och saluförts i Sverige av mäklarfirmen T AB. Mäklarfirmen E är "vår avtalspart" och har i sin tur ett avtal med mäklarfirmen T AB. Något skriftligt uppdragsavtal föreligger inte för varje enskild bostad då uppdragsgivaren L Ltd är näringsidkare. Han hade den första kontakten med köparen under hösten 2005 då hon ringde och bokade en tomt via telefon. Han "reserverade den önskade tomten i det bokningssystem som vi som agenter har tillgång till". Därefter skickade han ett bokningsavtal till köparen som kom tillbaka underskrivet. De avtal som undertecknades vid själva köpet var ett entreprenadavtal (Construction Contract), ett underhållsavtal (Maintenance Contract) och ett arrendekontrakt (Landlease Contract). Dessa standardavtal tillhandahålls via mäklarfirmen T AB. Han fyllde i personuppgifter och uppgifter om bostaden och skickade avtalen till köparen. Avtalen återsändes underskrivna. Han har därefter haft kontakt med köparna om tillval och förseningarna som följde. Alla "återförsäljare" sades upp i slutet av mars 2007 för omförhandling av avtalet. Han avslutade då sitt samarbete med mäklarfirmen E, mäklarfirmen T AB och L Ltd. Han har dock fortsatt att hjälpa de köpare som han förmedlat bostäder till och vidarebefordrat uppgifter så att de har kunnat kontakta varandra för en gemensam aktionsplan.

Handlingar i ärendet

Förutom ovan angivna handlingar har mäklare X bland annat inkommit med kopia av handpenningavtal och samarbetsavtal mellan mäklarfirmen G och mäklarfirmen E "gällande varumärke och försäljning inom Sverige" undertecknat den 14 juni 2005 samt en uppsägning av samma avtal som enligt överenskommelsen slutade gälla den 22 augusti 2007.

Avtalet avseende "Husbokning" har L Ltds och mäklarfirmen Ts respektive logotyper i huvudet. Överenskommelsen som enligt avtalet lydelse avser "ett specifikt tomtval" innehåll-

2009-06-17:9

ler bland annat följande villkor. *Denna reservation är giltig först efter att betalning mottagits och fram till och med den 15 december 2005. Senast detta datum skall handpenning erläggas. Summan 170 000 Bath är en första delbetalning av handpenning för kommande husköp och skall tillgodoräknas kunden. Inget annat åtagande görs från köparens sida innan köpeavtal har undertecknats. I det fall kunden/köparna inte fullföljer detta avtal och inte önskar köpa något hus, tillfaller hela den inbetalda summan säljaren. Kunden/köparna kan inte ställa några krav eller skadeståndsanspråk, mot vare sig säljaren eller mäklaren, med anledning av denna affär.* Avtalet har undertecknats den 8 november 2005 av mäklare X som "bokningsansvarig" och av köparna som "kund". Det inskickade "Handpenningavtalet" innehåller motsvarande villkor om inbetalning av återstående del av den s.k. handpenningen och att kunden/köparna inte kan ställa några krav eller skadeståndsanspråk mot vare sig säljaren eller mäklaren med anledning av affären.

Mäklaren

Mäklare X har, på Fastighetsmäklarnämndens begäran, inkommit med kompletterande uppgifter i ärendet. Han har sammanfattningsvis anfört följande.

Han hade ett uppdrag att förmedla bostäder uppförda i Thailand. Han har inte haft någon juridisk möjlighet att företräda/representera säljaren och har inte representerat säljaren på annat sätt än att han "representerat vanliga människor i Sverige i samband med förmedlingen av deras 'begagnade' bostäder". En bokning innebär att han på köparens initiativ bokat en specifik tomt i det datasystem som fanns. Bokningen var inte bindande och 'köparen' behövde inte göra något annat än att låta bli att betala in handpenningen för att upphäva bokningen. Avtalet visar bara att en specifik tomt reserverats och att den skulle vara låst fram till ett visst datum. I de flesta fall har köparna inte skrivit under detta avtal. Han lade in sina initialer och fungerade som en förmedlande länk mellan köparen och säljaren – på samma sätt som vid försäljning av en fastighet i Sverige som någon t.ex. lagt bud på. Husbokningsavtalet som 'köparen' sedan fick var inte mer än en bekräftelse på att bokningen gjorts enligt deras önskemål. Att boka upp en tomt på en köpares uppmaning är att likställa med att efter godkännande av säljaren ta bort en bostad från nätet efter en avslutad budgivning, men innan avtal skrivits.

Han har inte haft någon möjlighet att påverka avtalens utseende då dessa utformats av säljaren. Han har använt samma avtal som använts på alla andra platser i Sverige. Husbokningen är inte ett avtal som förpliktigar köparen till något. Det samma gäller handpenningavtalet. Däremot har köparen tappat möjligheten att förvärva den tomt de bokat om handpenningen inte inbetalades före angivet datum. I samband med kontraktskrivningen har han träffat köparna på kontoret. Då har regelmässigt alla avtal gått igenom. Han har informerat om att avtalen är utformade i Thailand i enlighet med thailändsk rätt.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppdraget

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar inledningsvis att det får anses oklart vilken typ av uppdrag som mäklare X haft i samband med det aktuella uppdraget. Såväl hans egna uppgifter som det inskickade samarbetsavtalet ger intryck av att han uppträtt som återförsäljare för de objekt som L Ltd producerat. Särskilt anmärkningsvärt är att mäklare X undertecknat avtalet om husbokning. Ersättningsvillkor och vissa formuleringar i avtalstext och annat talar

2009-06-17:9

emellertid för att han i huvudsak haft ett förmedlingsuppdrag i fastighetsmäklarlagens mening.

Fastighetsmäklarnämnden utgår från att mäklare X, som han själv anført, har haft i uppdrag att förmedla de aktuella bostäderna och att fastighetsmäklarlagen därigenom är tillämplig på den tjänst han tillhandahållit konsumenterna.

Enligt 14 § får en fastighetsmäklare inte bedriva handel med fastigheter eller ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare. Agentuppdrag och liknande utgör sådan verksamhet som träffas av bestämmelsen. Det finns anledning att erinra om skyldigheten för mäklaren att iaktta god fastighetsmäklarsed genom att vara tydlig mot parterna om de grundläggande förutsättningarna för ett förmedlingsuppdrag och kravet på att handlingar som upprättas anpassas till det uppdrag som mäklaren har.

Husbokningen

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

Mäklare X har undertecknat avtalet avseende husbokningen som ”bokningsansvarig”. Avtalet blir bindande för köparna genom erläggande av den s.k. bokningsbetalningen. Enligt villkoren utgör inbetalningen en första delbetalning av handpenning för ett kommande husköp. Hela beloppet tillfaller säljaren om köparen inte fullföljer avtalet.

Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X har företrätt säljaren i en situation då parterna ännu inte blivit ense om villkoren för överlåtelsen. Genom att underteckna bokningsavtalet som ”bokningsansvarig” har han uppträtt som ombud för säljaren. Agerandet strider mot en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Vad mäklare X anført om avtalets omedelbara betydelse och konsekvenser föranleder inte någon annan bedömning. Mäklare X skall meddelas en varning för sitt agerande.

Friskrivningarna

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare ersätta skada som drabbar köparen eller säljaren om han uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 11 – 19 §§ samma lag. Om det är skäligt kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort. Enligt 4 § samma lag får bestämmelserna i lagen inte frångås till nackdel för konsument om inte annat anges. Mäklarens skadeståndsansvar gäller under den allmänna tioåriga preskriptionstiden (prop. 1994/95:14 s. 64 och 82 med hänvisning till prop. 1983/84:16 s. 29 och 41 f.). I detta sammanhang bör framhållas att en mäklare, för att vara registrerad, skall ha ansvarsförsäkring för den skadeståndsskyldighet som kan drabba honom. Mäklare X har som registrerad fastighetsmäklare sådan försäkring.

En fastighetsmäklare får inte medverka till avtal som innehåller oskäligen avtalsvillkor eller till villkor som är oklara i något avseende. Av omsorgsplikten följer att mäklaren skall vara upp-

2009-06-17:9

märksam så att väsentliga frågor regleras mellan parterna. Det finns också en allmän skyldighet för mäklaren att göra parterna uppmärksamma på avtalsvilkors innebörd och konsekvenser.

I avtalen avseende husbokning och handpenning finns villkor om att kunden/köparna inte kan ställa några krav eller skadeståndsanspråk mot vare sig säljaren eller mäklaren med anledning av "affären". Mäklare X har gjort gällande att han inte haft någon möjlighet att påverka avtalens utseende då dessa utformats av säljaren. Av utredningen framgår emellertid att han presenterade avtalen för köparna och att han medverkade i samband med att köparna undertecknade respektive avtal. Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X därmed har ett ansvar för utformningen och att han borde ha reagerat på de generella friskrivningarna till säljarens och mäklarens fördel som förekommer i avtalen.

Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut prövat friskrivningsklausuler för säljare och fastighetsmäklare avseende ansvar för eventuella fel och brister hos fastigheten (se 2003-05-28:6 i FMNs årsbok för 2003). Inledningsvis konstaterade nämnden att ett köpekontrakt endast bör innehålla vad som avtalats mellan köpare och säljare. Förekommande klausuler ansågs strida mot fastighetsmäklarlagens skadeståndsregler. Det ansågs också föreligga risk för att villkoren vilseledde parterna om mäklarens ansvar.

Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X medverkat till att köparna undertecknat avtal om bokning och handpenning med friskrivningsklausuler för mäklaren som strider mot fastighetsmäklarlagens regler om mäklarens ansvar och medför risk för att köparen vilseleds om mäklarens ansvar. Mäklare X har därigenom på ett allvarligt sätt åsidosatt god fastighetsmäklarsed. För detta skall han meddelas varning.

Påföljd

Mäklare X har företrätt säljaren som ombud och därmed agerat i strid mot en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen. Han har vidare medverkat till att köpare undertecknat avtal med villkor som strider lagens regler om mäklarens ansvar. För dessa förseelser skall han meddelas varning.

2009-06-17:10

2009-06-17:10

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X dömdes den 12 november 2008 av ... tingsrätt för skattebrott till villkorlig dom med samhällstjänst etthundrasextio timmar. Om fängelse i stället hade valts som påföljd skulle fängelse sex månader ha dömts ut. Domen har vunnit laga kraft. Av domskälen framgår att mäklare X erkänt gärningarna. Genom hans erkännande och annan bevisning har det ansetts styrkt att han lämnat oriktiga uppgifter i inkomstdeklarationer och skattedeklarationer. De oredovisade beloppen har uppgått till 344 400 kr för inkomståret 2004 och till 359 212 kr för inkomståret 2005. Som företrädare för mäklarfirmen har mäklare X även lämnat oriktiga uppgifter till Skatteverket genom att redovisa mervärdesskatt och arbetsgivaravgift med för lågt belopp.

Mäklaren

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

Han har medgivit åklagarens ansvarsyrkande men bestritt att undandraget skattebelopp uppgår till det av åklagaren påstådda beloppet. Mot bakgrund av den påföljd som meddelats har han inte önskat överklaga domen. De aktuella händelserna ligger en tid tillbaka. Han hade frivilligt upphört med agerandet före skatterevisionen. Bakgrunden till gärningarna var en ekonomiskt pressad situation. Han har varit behjälplig under utredningen och betalat den skatt som påförts honom inklusive skattetillegg. Han har inte försökt förmå kunder att agera på ett felaktigt sätt eller involverat kunder i den felaktiga hanteringen. Han har satt in alla resurser för att få ordning och reda på allt det ekonomiska. Han har en ekonomiskonsult som ser över alla siffror varje månad, en person som bokför allt och en revisor. En person – hans mentor från banken – ska ingå i styrelsen för bolaget.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran skickat in en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag som han ingått under 2008 med uppgift om vilka uppdrag som slutförts. Från denna förteckning har fem uppdrag valts ut och mäklare X har inkommit med efterfrågade handlingar som granskats. Härvid har följande noterats.

H 4 och St 4

I två besiktningssklausuler anges att om besiktningsmannen skulle *upptäcka, såsom han anser, några allvarliga fel eller brister på fastigheten med dess byggnader skall köpet kunna återgå utan ersättningsanspråk från någondera part. Sådan hävning av köpet skall ske skriftligen ---*. Tidsfrister och anvisningar för köparen om hur begäran om återgång skall göras framgår av klausulen.

Mäklare X har uppmärksamats på att Fastighetsmäklarnämnden i tidigare beslut påtalat att klausuler med hänvisning till allvarliga fel anses oklart formulerade (se 2004-03-24:4 i FMNs

2009-06-17:10

årsbok för 2004 med hänvisning till 2000-05-24:2 i FMNs årsbok för 2000). Dessutom har användningen av begreppet hävning föranlett viss kritik (se 2006-08-23:6 i FMNs årsbok för 2006). Mäklare X har med anledning härav inkommit med yttrande och förklarat att han inte använder den angivna besiktningssklausulen längre men att klausulen skall tolkas som att det är besiktningssmannen som skall göra bedömning av vad som utgör allvarliga fel.

Se 5

Köpekontraktet innehåller bland annat en friskrivningsklausul med hänvisning till att köparen *kommer ges tillfälle* att besiktiga eller låta besiktiga fastigheten. Depositionsavtalet har undertecknats av annan fastighetsmäklare. Med anledning av vissa oklarheter har kompletterande uppgifter begärts från mäklare X. Han har i yttrande anfört att den i depositionsavtalet angivna mäklaren ”hade hand om kontraktskrivningen och kontakten med ombud, säljare, köpare, överförmyndarnämnden m.m.”.

Anmälningsärendet (---)

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anonym anmälan med bland annat uppgifter om att mäklare X skulle använda sig av oregistrerade medhjälpare vid riktade visningar, budgivning, upprättande av boendekostandskalkyler och kontraktskrivningar. Till anmälan har fogats utskriften från s.k. e-bud och två tidningsartiklar. En artikel avser den ovan angivna tingsrättsdomen, den andra innehåller uppgifter om en fastighetsöverlåtelse där köparen inte fullföljt affären med hänvisning till att en av köparen anlita besiktningssman noterat vissa fel. Säljarna har dock inte accepterat dennes bedömning och framfört önskemål om att få anlita annan besiktningssman.

Mäklare X har inkommit med yttrande och handlingar som upprättats i det aktuella förmedlingsuppdraget. Han har i huvudsak anfört följande.

Företaget har alltid en ansvarig registrerad fastighetsmäklare för varje bostad man förmedlar. Han har varit ansvarig för de objekt som anmälan omfattar. Hans assistent har av misstag fört in en felaktig notering i dokumentet om e-bud i samband med registrering av bud.

I det inskickade köpekontraktet finns en besiktningssklausul med följande hänvisning --- *Skulle besiktningssmannen upptäcka såsom han anser, några allvarliga fel eller brister på fastigheten med dess byggnader skall köpet kunna återgå ---*.

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

Besiktningssmannen och tegeltillverkaren har haft olika uppfattning om fasadteglets kvalitet. Besiktningssmannens feltolkning har fått oanade konsekvenser. Flera möten har hållits med berörda parter. Köparens förslag till prisavdrag har inte accepterats av säljaren. Han känner inte till om det föreligger någon tvist i domstol mellan säljare och köpare.

Vissa handlingar har fogats till yttrandet, bland annat köparens ”hävning” och säljarens begäran om omförsäljning.

2009-06-17:10

Fastighetsmäklarnämndens register m.m.

Mäklare X har varit registrerad fastighetsmäklare sedan den 28 mars 1990. Han varit föremål för tillsyn i ett ärende vilket avskrevs genom beslut den 13 april 2005. I beslutet har Fastighetsmäklarnämnden bland annat framhållit att den mäklare som ingått ett uppdragsavtal med en uppdragsgivare alltid har det fulla ansvaret för hur uppdraget genomförs även i de delar som utförs av annan mäklare eller av oregistrerad medhjälpare. Annat ansågs inte ha framkommit än att förmedlingsuppdraget utförts i enlighet med villkor i uppdragsavtalet och vad som överenskommit med uppdragsgivaren.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning*Redbarhet och lämplighet*

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

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (se prop. 1994/95:14 s. 69) anges bland annat följande. Det ligger i sakens natur att sådana omständigheter som, utan att de direkt är hänförliga till mäklarens yrkesverksamhet, skall kunna föranleda avregistrering eller varning måste vara av allvarligt slag. Som exempel på sådana omständigheter 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 dömts för skattebrott vilket i sig är ett allvarligt brott som föranleder att hans lämplighet som fastighetsmäklare starkt kan ifrågasättas. Brottsligheten är direkt hänförlig till mäklare X verksamhet som fastighetsmäklare.

Mäklare X har varit registrerad fastighetsmäklare i 19 år och har tidigare inte meddelats någon varning.

*Den särskilda granskningen***Besiktningssklausulen**

Fastighetsmäklarnämnden vidhåller att klausuler med hänvisning till allvarliga fel är att anse som oklart formulerade. Med hänsyn till mäklare Xs utfästelse om att klausulen inte längre används föranleder noteringen inte någon ytterligare åtgärd.

Ansvarig fastighetsmäklare

Vid den särskilda granskningen har Fastighetsmäklarnämnden uppmärksammat vissa oklarheter i ett köpekontrakt (se ovan Se 5). Mäklare X har uppgivit att annan fastighetsmäklare genomfört bland annat den aktuella kontraktskrivningen. Uppgiften vinner stöd av det inskickade depositionsavtalet.

Mäklare X har i ett tidigare tillsynsärende på förekommen anledning uppmärksammat på att en fastighetsmäklare som ingått ett uppdragsavtal med en uppdragsgivare alltid har det fulla

2009-06-17:10

ansvaret för hur uppdraget genomförs även i de delar som utförs av annan mäklare eller av en oregistrerad medhjälpare.

Det kan vara befogat att annan fastighetsmäklare än den som träffat avtalet med uppdragsgivaren slutför eller helt tar över ett uppdrag. En grundförutsättning är dock att uppdragsgivaren lämnar sitt samtycke till detta. De berörda mäklarna bör skriftligt dokumentera en sådan överenskommelse med uppdragsgivaren så att inte oklarheter uppkommer om vad som gäller beträffande t.ex. ensamrätten och ansvaret för uppdraget (jämför 2003-06-18:2 i FMNs årsbok för 2003).

Utredningen i ärendet ger inte belägg för att mäklare X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen i samband med de aktuella förmedlingsuppdragen. Fastighetsmäklarnämnden anser därför att det kan stanna vid ovanstående påpekande.

Övrigt

Övriga noteringar i samband med granskningen och vad som framkommit med anledning av anmälningsärendet föranleder inte någon åtgärd.

Påföljd

Vad som kommit fram i ärendet ger Fastighetsmäklarnämnden anledning att överväga att återkalla mäklare Xs registrering som fastighetsmäklare. Med beaktande av samtliga omständigheter kring den meddelande domen och till att det vid granskningen inte finns något som tyder på att mäklare X missköter sina förmedlingsuppdrag finner nämnden att det får anses tillräckligt att nu meddela honom varning. Om det visar sig att mäklare X, trots den meddelade varningen, ånyo missköter sig i frågor som rör hans redbarhet och lämplighet eller om det finns anledning att rikta kritik mot hur han utför sina uppdrag kan annan påföljd än återkallelse av hans registrering knappast komma ifråga.

2009-08-26:1

2009-08-26:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har granskat fem uppdrag som mäklare X erhållit under perioden den 1 januari 2007 – den 31 oktober 2007. Vid granskningen har nämnden bland annat noterat att boendekostnadskalkyl saknas beträffande fastigheten S Ö 1:49 och att en boendekostnadskalkyl avseende fastigheten K N 46:2 är daterad den 5 juni 2007 fastän parterna hade undertecknat köpekontraktet redan den 6 mars 2007.

Mäklaren

Köparen av fastigheten S Ö 1:49 arbetade på en bank som lånehandläggare. Köparen ville inte ha någon boendekostnadskalkyl. Han upprättade ingen skriftlig avståendehandling från sådan kalkyl men avser att i framtiden tillse att detta sker. Beträffande fastigheten K N 46:2 har han ingen förklaring till varför det står den 22 juli 2007 på boendekostnadskalkylen. Han minns att efter visningen kom köparna till hans kontor för att diskutera affären. Under besöket fick de en kalkyl. Efter besöket gick de till banken för att söka lån. Några dagar därefter avslutades affären.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnad. Det åligger således mäklaren att upprätta en boendekostnadskalkyl före kontraktskrivningen såvida inte köparen avstått från en sådan kalkyl. Mäklaren har att visa att han eller hon har tillhandahållit köparen en kalkyl och i förekommande fall även att visa att köparen har avstått från en sådan. Så har inte skett varför mäklare X i två fall har brutit mot den aktuella bestämmelsen i fastighetsmäklarlagen. Föreselserna motiverar att mäklare X meddelas varning.

2009-08-26:2

2009-08-26:2

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om depositionsavtal, mäklares omsorgsplikt, återgångsvillkor i köpekontrakt, dokumentationsskyldighet, villkor i uppdragsavtal m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden återkallar mäklare Xs registrering. Beslutet gäller omedelbart.

Bakgrund

Mäklare X meddelades den 15 november 2006 (dnr 4---) varning av Fastighetsmäklarnämnden för att ha brustit i sin hantering av deponerade medel i strid med sitt uppdrag. Av utredningen i ärendet framgick att mäklare X inte kunnat betala ut deponerade medel till säljaren vid den tidpunkten då överlåtelsen skulle slutföras, vilket gjorde att säljaren riskerade att förlora 175 000 kr. Mäklare Xs brister i sin hantering av anförtrodda medel samt det förhållandet att nämnden i tidigare beslut den 27 augusti 2003 (dnr 4---) uppmärksammat honom på hans brister vid redovisning av deponerade medel gav nämnden anledning att överväga att återkalla mäklare Xs registrering. Nämnden fann dock vid beaktande av de omständigheter som framkommit avseende uttagen från klientmedelskontot, att det kunde stanna vid en varning.

I det nu aktuella ärendet har säljaren av en hyresrätt till en lokal i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklare X för att denne inte i tid varit köparen behjälplig med att inhämta hyresvärdens medgivande till överlåtelse av hyresrätten till lokalen. Kritik har även framförts om att mäklare X i strid mot villkor i uppdragsavtalet uttagit provision.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att yttra sig ärendet. Han har även förelagts att yttra sig över utformningen av nedan angiven återgångsklausul i ingivet köpekontrakt undertecknat av parterna den 27 februari 2007.

§ 12

Det åligger köparen att snarast efter undertecknandet av detta kontrakt söka hyresvärdens tillstånd att överta säljarens hyreskontrakt. Erhåller inte köparen senast den 15 mars 2007 skriftligt medgivande från hyresvärden till överlåtelse av hyresrätten till lokalerna eller ett nytt hyreskontrakt avseende lokalerna på villkor som köparen skäligen kan godta, åger köparen rätt häva köpet och utan anmodan återfå erlagd handpenning.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak anfört följande.

Hon ingick den 30 januari 2007 uppdragsavtal med mäklare X avseende försäljning av sin damfrisering. Köpekontrakt om övertagande av rörelsen undertecknades den 27 februari 2007. I § 12 i köpekontraktet föreskrivs att köparen senast den 15 mars 2007 skall ha inhämtat hyresvärdens medgivande till överlåtelse av hyresrätten till lokalen.

Mäklare X var köparen behjälplig med detta och tillskrev hyresvärden den 12 mars 2007 med begäran om tillstånd till att överta lokalen. Brevet sändes endast tre dagar före deadline i kontraktet. Det borde ha varit uppenbart för mäklare X att något beslut inte skulle kunna erhållas inom tidsfristen. Beslutet om beviljat tillstånd från hyresvärden erhöles den 23 maj 2007. Köparen fullföljde inte köpet bland annat med åberopande av klausulen. Hon krävde att den erlagda handpenningen skulle utbetalas som skadestånd till henne vilket mäklare X

2009-08-26:2

vägrade att göra. Hon anser även att mäklare X uppburit provision i strid med villkoret i uppdragsavtalet.

Handlingar i ärendet

Till anmälan har bland annat fogats uppdragsavtal och köpekontrakt. I uppdragsavtalet anges vid rubriken giltighetstid bland annat följande.

Uppdraget kan ej under uppdragstiden uppsägas eller avbrytas utan mäklarens medgivande. I § 2 andra stycket i köpekontraktet anges beträffande handpenningen följande. Intill dess köparen enligt § 12 nedan erhållit hyresvärdens godkännande till att överta säljarens hyreskontrakt och köparen erlagt hela köpeskillingen enligt ovan skall handpenningen hållas deponerad på mäklarens klientmedelskonto.

Till anmälan har fogats bland annat mäklare Xs brev till hyresvärden och korrespondens via e-post mellan honom och köparen. Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens förfrågan upplyst att något särskilt depositionsavtal inte har upprättats i samband med förmedlingen.

Mäklaren

Mäklare X har i huvudsak anfört följande.

Han har erhållit och fullföljt försäljningsuppdraget. Köpekontraktet är villkorat av att fastighetsägaren lämnar sitt medgivande till överlåtelsen. Både säljare och köpare skrev under köpehandlingen och villkoren infriades. Han kontaktade tidigt föreningens förvaltare som inte hade något att erinra mot att lokalen bytte ägare till den tilltänkta. Vilket datum köparen bad honom om detta kan han inte erinra sig. Han talade med såväl säljaren som köparen om föreningens positiva besked flera gånger. Köparen tillträdde aldrig på grund av att förhållandet till flickvännen, som skulle driva rörelsen, upphörde. Han meddelade säljaren som omedelbart krävde att erhålla erlagd handpenning som skadestånd. Han motsatte sig säljarens krav då han ansåg att han anvisat en köpare och därmed hade rätt till arvode. Arvodets storlek uppgick till samma belopp som erlagd handpenning. Han kan inte svara på när köparen hävde köpet. Men beskedet om hävning var riktat till såväl honom som till säljaren.

Gällande återgångsvillkoret har mäklare X anfört följande.

Han informerade inte köpare eller säljare om hur man går till väga för att häva köpet. Båda är företagare och väl förtrogna med hur detta eventuellt går till. Om köparen inte erhöll hyresvärdens skriftliga samtycke och önskade häva köpet skulle han ha återbetalt handpenning och därmed skulle köpet ha hävts.

Angående formuleringen i uppdragsavtalet *Uppdraget kan ej under uppdragstiden uppsägas eller avbrytas utan mäklarens medgivande* anför mäklare X att han levt med formuleringen sedan starten 1972 och tror att mäklarfirman kan ha fått den från C. Den har aldrig varit något problem för dem eller någon annan. Han har inte upprättat något särskilt depositionsavtal. Det görs inte vid denna typ av köp. Köparen erlade en handpenning som avräknades vid köpet, vilket framgår av köpekontraktet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Mäklarens uppdrag att ansöka om tillstånd

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

Mäklare X har enligt egen uppgift åtagit sig att för köparens räkning ombesörja att ansöka om hyresvärdens tillstånd till övertagande av säljarens hyreskontrakt. Fastighetsmäklarnämnden utgår ifrån att mäklare X vid kontraktskrivningen åtagit sig detta. Av ett brev till hyresvärden framgår att han tillskrivit hyresvärden först den 12 mars 2007, dvs. tre dagar före sista dag för köparens rätt att begära återgång enligt återgångsvillkoret. Fördröjningen av köparens tillstånd är att hänföra till mäklare X. Utredningen visar att mäklare X dröjt med att tillskriva hyresvärden. Dröjsmålet torde ha bidragit till att köparen fått hyresvärdens besked efter det att begäran om återgång enligt villkoret var möjligt. Mäklare X har därigenom brustit i sin omsorgsplikt.

Återgångsvillkoret

Enligt 19 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen har i huvudsak överförts oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtals-slutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredställa båda parter. Det åligger mäklaren att klargöra köpevillkorets innebörd och se till att det blir tydligt utformat i köpehandlingen. Det är väsentligt att en återgångsklausul innehåller tydliga tidsfrister så att det framgår när begäran om återgång senast kan påkallas av part. Dessutom skall återgångsvillkoret innehålla tydliga anvisningar om till vem en sådan framställan skall göras och eventuella formkrav.

Fastighetsmäklarnämnden finner att det aktuella villkoret saknar en tidsfrist inom vilken köparen kan begära återgång. Inte heller anges någon anvisning om hur köparen skall gå till väga för att begära köpets återgång. Enligt mäklare Xs egna uppgifter har han inte heller lämnat parterna någon muntlig information om återgångsvillkorets innebörd och konsekvenser. Vad mäklare X anfört om att både köpare och säljare är företagare och väl förtrodda med hur man går till väga för att begära köpets återgång kan lämnas utan avseende. Även ett återgångsvillkor som reglerar förhållandet mellan två näringsidkare måste innehålla tidsfrister och anvisningar för part. Anmälan visar också på de oklarheter som uppkommit för uppdragsgivaren om avtalet och provisionen. Dessa oklarheter utgör en direkt följd av bristerna i återgångsvillkoret. Nämnden finner att mäklare X agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed då han medverkat till utformningen av en klausul som saknat grundläggande förutsättningar för köparens rätt att begära återgång.

Mäklarens mottagande av begäran om återgång

Mäklare X har i sitt yttrande uppgivit att han inte kan svara på när, på vilket sätt och till vem som köparen begärde återgång av köpet. Det saknas således en notering om när köparen vände sig till honom med en begäran om återgång. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det därför är oviss om det varit fråga om en begäran om återgång av köpet eller en ska-

deståndsgrundande hävning. Det är viktigt att mäklaren löpande dokumenterar och gör noter-
ingar om besked som lämnas av part och andra liknande omständigheter som har betydelse för
avtalet mellan parterna. Genom att mäklare X underlåtit detta finner nämnden att han handlat i
strid mot god fastighetsmäklarsed.

Uppdragsavtalet

I uppdragsavtalet har angetts att under uppdragstiden får uppdraget inte sägas upp eller
avbrytas utan mäklarens medgivande. Ett uppdragsavtal kan emellertid sägas upp av upp-
dragsgivaren och mäklaren under ensamrättstidens gång och uppdragsgivaren kan inte fråntas
denna rätt. Skadeståndsskyldighet kan dock komma i fråga för den som utan giltig anledning
säger upp avtalet. Fastighetsmäklarnämnden anser att klausulen utformats så att den kunnat ge
uppdragsgivaren uppfattningen att denne inte utan medgivande från mäklaren får frånträda
uppdragsavtalet under ensamrättstiden. Ett sådant avtalsvillkor är oskäligt och att utforma ett
sådant strider mot god fastighetsmäklarsed.

Skriftligt depositionsavtal

Enligt 12 § andra och tredje stycket fastighetsmäklarlagen skall handpenning som mäklaren
tagit emot utan dröjsmål överlämnas till säljaren om inte annat överenskommit i särskild
ordning. Av ett depositionsavtal skall framgå på vilken grund handpenningen deponerats och
vilka förutsättningar som skall vara uppfyllda för att den skall utbetalas till säljaren. Pengar
och andra tillgångar som mäklaren får hand om för annans räkning skall hållas skilda från
egna tillgångar. I förarbetena till lagen (prop. 1994/95:14 s.76) anges att mäklaren är skyldig
att göra medlen räntebärande. Mäklaren är skyldig att säkerställa att deponerade medel är
skyddade från krav från såväl mäklaren som andras borgenärer och att medlen finns tillgäng-
liga för mäklaren för att omgående kunna redovisas när förutsättningar för detta föreligger.

I köpekontraktet anges att handpenningen skall hållas deponerad på mäklarens klientmedels-
konto intill dess villkor i § 12 är uppfyllt. Mäklare X har i sitt yttrande anfört att han mottagit
handpenning utan att upprätta något skriftligt depositionsavtal. Han upprättar inte deposi-
tionsavtal vid denna typ av köp. Köparen erlade en handpenning som avräknades vid köpet,
vilket framgår av köpekontraktet. Fastighetsmäklarnämnden vill framhålla att om mäklaren
inte upprättar ett separat depositionsavtal när denne åtar sig förvaltningen skall åtagandet i
vart fall anges och bekräftas av mäklaren i köpekontraktet. Genom att inte upprätta något
skriftligt depositionsavtal eller någon bekräftelse beträffande sitt förvaltningsuppdrag har
mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

Arvode/Provision

Med hänsyn till oklarheterna kring avtalet och dess tillämpning samt parternas agerande note-
rar Fastighetsmäklarnämnden att det inte kan anses utrett om det förelagat förutsättningar för
mäklare X att göra gällande sitt provisionskrav. Nämnden lämnar därför frågan i denna del.

Påföljd

Enligt 8 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla
registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid med sina skyldigheter enligt
denna lag. I andra stycket anges att om det kan anses vara tillräckligt får Fastighetsmäklar-
nämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning. Vid den prövning som Fas-
tighetsmäklarnämnden har att göra i påföljdsfrågan skall följande beaktas. Nämnden upp-
märksammade redan år 2003 mäklare X på hans brister i samband med redovisningen av
deponerade medel. Han har i ett beslut den 15 november 2006 varnats för brister i sin hanter-

2009-08-26:2

ing av anförtrödda medel. Nämnden ansåg att mäklare X hade åsidosatt god fastighetsmäklarsed på ett så allvarligt sätt att hans registrering kunde ifrågasättas. Mäklare X har genom nämndens beslut om varning bort inse att hans brister avseende hantering av klientmedel varit av allvarligt slag. Trots detta har mäklare X drygt tre månader efter beslutet om disciplinåtgärd återigen i förevarande förmedling brustit i sin hantering av deponerade medel genom att underlåta att upprätta ett depositionsavtal som reglerar villkoren för depositionen. Han har således underlåtit att vidta rättelse. Dessutom har ytterligare allvarliga brister konstaterats. Mäklare X har brustit i sin omsorgsplikt rörande sitt åtagande att ansöka om hyresvärdens tillstånd till köparens övertagande av säljarens hyreskontrakt, medverkat till ett återgångsvillkor i köpekontraktet som är oklart genom att det saknar tidsfrist och anvisning för hur köparen skall gå till väga för att häva köpet, brustit i sin dokumentation avseende köparens hävningsförklaring samt medverkat till upprättandet av ett oskäligt avtalsvillkor i uppdragsavtal.

Fastighetsmäklarnämnden anser därför att mäklare X med anledning av detta har åsidosatt god fastighetsmäklarsed på ett så allvarligt sätt att ingen annan påföljd än avregistrering kan komma i fråga.

2009-08-26:3

2009-08-26:3

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har säljaren av en fastighet riktat kritik mot fastighetsmäklare X i anledning av ett förmedlingsuppdrag. I anmälan görs bland annat gällande att mäklare X tagit kontakt med anmälarens syster i syfte att kunna genomföra en överlåtelse. Mäklare X kritiseras även för att hon inte informerat anmälaren om att fastigheten sålts och för att hon använt uppgift om det förmedlade objektets adress i sin marknadsföring.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak anfört bland annat följande.

Hon sålde ett fritidshus. Efter köparnas besiktning av fastigheten kontaktade mäklare X anmälarens syster. Köparna önskade att en kamin tillhörig system skulle ingå i köpet. Mäklare X försökte övertala systemen att sälja kaminen. Anmälaren påpekade för mäklare X att hennes syster inte hade något med försäljningen av hennes fastighet att göra. Mäklare X informerade inte anmälaren om att fastigheten sålts, dröjde med att skicka köpekontraktet samt med att överlämna handpenning.

Till anmälan har fogats marknadsföringsmaterial och en s.k. ”efterlapp”. Efterlappen har följande text återgiven under en bild av en fastighet.

Snart får ni nya grannar!

Nyligen såldes en villa på XX väg. Nöjda säljare flyttar ut och glada köpare flyttar in. Vi har fortfarande spekulanter som söker hus i ert område. [---]

Mäklaren

Mäklare X har anfört bl.a. följande.

Angående kaminen önskade köparna kaminen som kompensation. Anmälaren ville inte sälja kaminen då hon lovat sin syster att köpa den. Mäklare X kontaktade anmälarens syster och erbjöd sig att betala för kaminen. Anmälarens syster tackade nej till erbjudandet och gick med på att kaminen ingick i försäljningen. Mäklare X sände köpekontraktet per post till anmälaren under vecka 19, antingen den 6 maj eller den 7 maj 2009. Hon bestrider att hon skulle ha förhållat detta. När det gäller handpenningen betalades den till anmälaren inom ett dygn från det hon fick kontobeskedet och efter det att alla lån kontrollerats. (den 15 maj 2009).

Den ”efterlapp” med kundens adressuppgift som delades ut till anmälaren används inte längre. Hon slutade med den typen av efterlappning under förra året 2008. Det är därför olyckligt att den delades ut till anmälaren. I den typ av efterlappning hon använder sig av i dag (i samråd med kunder) anges uppgift om att hon förmedlat objekt nära någon samt finns det en bild på objektet. Hon informerar inte om adresser, personuppgifter eller priser. I den aktuella

2009-08-26:3

förmedlingen inhämtade hon inte samtycke från anmälaren innan efterlappen skickades ut. Dock skickade hon ut en korrigering till samtliga parter och förklarade vad som gällde.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Fastighetsmäklarnämnden vill framhålla att det strider mot god fastighetsmäklarsed att inte infordra samtycke (lämpligen skriftligt) från både köpare och säljare om uppgifter om dem eller det förmedlade objektet skall användas vid marknadsföring av den egna mäklartjänsten.

Mäklare X har i sitt yttrande medgett att hon inte inhämtat samtycke från säljaren till att använda uppgift om det förmedlade objektet i sin marknadsföring. Med beaktande av att mäklare X skickat korrigering till berörda parter och att hon under år 2008 ändrat utformningen av den s.k. "efterlappen" i vilken hon marknadsför sin mäklartjänst, anser dock Fastighetsmäklarnämnden att förseelsen kan anses som ringa och påföljd underlåtas. Med hänsyn härtill finner Fastighetsmäklarnämnden att den kan stanna vid ovanstående påpekande om mäklarens ansvar vid marknadsföring.

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

2009-08-26:4

2009-08-26:4

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har tagit initiativ till ett tillsynsärende avseende mäklare X i anledning av en tidningsartikel som publicerats på Hs nätupplaga i mars 2009. Artikeln beskriver en affär avseende ett fritidshus på arrenderad mark. Nämnden har förelagt fastighetsmäklaren att yttra sig över innehållet i artikeln samt att inkomma med kopia av uppdragsavtal, objektsbeskrivning samt köpekontrakt i den aktuella affären.

Mäklare X har i sitt yttrande anfört bland annat följande. I fråga om tomtens storlek har han vidarebefordrat säljarens uppgift. Det fanns ingen anledning för honom att ifrågasätta säljarens information och eftersom det inte handlade om en friköpt tomt saknas registerbeteckning. I fråga om friskrivningsklausulen var den ett önskemål från säljarens sida som framgick redan av beskrivningen av objektet som fanns med i visningsmappen. I samband med avtalskrivning hölls en grundlig genomgång av köpeavtalets klausuler. Några frågor ställdes då inte av köparna beträffande betydelsen av friskrivningsklausulen. I fråga om boendekostnadskalkylen stämmer det att han förbisett att erbjuda köparna en sådan. Inte heller har köparna avstått från att få en boendekostnadskalkyl.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 18 § andra stycket fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, tillhandahålla köparen en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader. Av 2 § jämförd med 1 § samma lag framgår att denna skyldighet även föreligger vid förmedling av byggnad på annans mark. Bestämmelsen är ovillkorlig och kan frångås endast efter uttryckligt avstående från köparen.

Mäklare X har enligt egen uppgift förbisett att tillhandahålla eller ens erbjuda köparna en boendekostnadskalkyl. Mäklare X har således brutit mot en uttrycklig bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning.

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

2009-09-23:1

2009-09-23:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden beslutade den 14 mars 2008 att mäklare Xs verksamhet skulle granskas med anledning av att hon vid tre tillfällen under åren 2004-2007 underlåtit att betala årsavgift i rätt tid.

Fastighetsmäklarnämnden har därför begärt in kopior av uppdragsavtal, överlåtelseavtal/köpekontrakt och budgivningsanteckningar i fem förmedlingsuppdrag som mäklare X ingått under år 2007.

Den särskilda granskningen

Vid den särskilda granskningen har Fastighetsmäklarnämnden gjort följande noteringar.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att det i tre köpekontrakt återfinns en besiktningssklausul enligt vilken köparen inte har rätt att kräva köpets återgång för det fall säljaren skriftligen åtar sig att fackmannamässigt låta avhjälpa felet alternativt ersätta kostnaden för ett fackmannamässigt avhjälpande av felet. Klausulen reglerar inte när säljaren senast skall lämna besked till köparen om denne avser att åta sig att låta avhjälpa eventuella fel eller ersätta köparen för kostnaden att åtgärda dessa.

I klausulen stadgas vidare att handpenningen skall återbetalas till köparen när denne har framställt en begäran om återgång.

I två av köpekontrakten står det i besiktningssklausulen att förhållanden som påtalas i den s.k. riskanalysen inte kan utgöra dolda fel.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har anfört bland annat följande.

Hon har inte skrivit slutdatum för när en säljare senast skall lämna sitt skriftliga besked till en köpare. Hon har dock mer än väl kompenserat detta med den muntliga information som hon lämnat till parterna när de har gått igenom paragrafen. Hon har dessutom följt upp sina affärer genom att delta vid besiktningarna/besiktningssgenomgångarna för att direkt vara behjälplig om något behövde regleras och där återigen kunna påpeka vilka tidsramar som då gällde för parterna. I de aktuella affärerna har en förbesiktning gjorts och det har således inte funnits någon förväntan från parterna på att något nytt fel skulle upptäckas. Parternas avsikt har också i samtliga fall varit att fullfölja affären. En dialog har förts mellan parterna om hur man kan gå vidare med eventuella nya fel. Skulle en säljare inte gå med på att åtgärda felet eller gå med på någon form av ekonomisk kompensation har parterna informerats om att köparen kan välja att häva köpet inom angiven tid.

2009-09-23:1

Hon har utvidgat sina kontrakt med datum för när säljaren senast skall ge besked och sedermera övergått till öppna klausuler.

Vad gäller formuleringen avseende riskanalysen har hon haft med den för att i samband med genomgången poängtera vad det är som gäller för köparen, vilka alternativ de har när besiktningsmannen lägger in en sådan analys och vilken risk en köpare tar om han inte går vidare och undersöker detta. Hon använder inte formuleringen längre men hon såg den som ett stöd i informationen till parterna. Hon informerar emellertid parterna muntligen om vad en riskanalys innebär och vad alternativen är.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

Bestämmelsen har i huvudsak överförs oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter. Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att återgångsvillkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår. När fastighetsmäklaren medverkar vid kontraktskrivning har parterna rätt att kräva att kontraktet utformas på ett riktigt sätt. Syftet med ett skriftligt avtal är att dokumentera vad som är avtalat och på det sättet förebygga konflikter mellan parterna. I de fall besiktning av fastigheten sker efter överlåtelsen åligger det mäklaren dels att medverka till en återgångsklausul som är tydligt formulerad och som kan tillfredsställa båda parter, dels att noga klargöra innebörden för parterna. En klausul skall utformas på ett så tydligt sätt så att den är vägledande för parterna.

I de av Fastighetsmäklarnämnden uppmärksammade besiktningsklausulerna anges att köparens rätt att frånträda köpet är avhängig om säljaren skriftligen åtar sig att fackmannamässigt låta avhjälpa felet alternativt ersätta kostnaden för ett fackmannamässigt avhjälpande av felet. Någon tidpunkt för när säljaren senast måste meddela om denne avser att ersätta kostnaden eller avhjälpa felet anges inte. De aktuella klausulernas lydelse medger således säljaren en ensidig rätt att fram till tillträdesdagen hålla frågan om köpets återgång öppen. Villkoret kan också medföra att säljarens åtgärder kan komma att pågå efter köparens tillträde. Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att utforma ett återgångsvillkor utan tidsgräns före tillträdesdagen för säljaren att meddela om han vill utnyttja sin rätt att åtgärda felet eller ersätta kostnaden för ett avhjälpande. Mäklare X kan således inte undgå varning för klausulernas utformning i denna del.

I klausulerna anges vidare att handpenningen skall återbetalas till köparen när denne har framställt en begäran om återgång. Vid denna tidpunkt är det emellertid inte klarlagt huruvida köpet består eftersom säljaren kan hindra köparens rätt till återgång genom att erbjuda avhjälpande eller ersätta kostnaden för ett avhjälpande. Det är följaktligen vid denna tidpunkt inte

2009-09-23:1

klart vem handpenningen rätteligen skall tillfalla, varför besiktningssklausulerna i denna del är otillfredsställande. Även för detta skall mäklare X varnas.

Fastighetsmäklarnämnden vill även påpeka att formuleringen om undantaget avseende besiktningssmannens s.k. riskanalys normalt inte bör användas i avtal mellan konsumenter utan att mäklaren tydligt informerar köparen om friskrivningens innebörd och möjliga konsekvenser. Nämnden vill vidare poängtera att det är olyckligt att en friskrivningssklausul ligger invävd i en besiktningssklausul på sätt som skett här.

2009-09-23:2

2009-09-23:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X har i januari 2007 förmedlat en fastighet. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen riktat kritik mot mäklare X för att hon inte överlämnat en handling visande att ägaren av en grannfastighet inte avsåg att godkänna byggnation på den förmedlade fastigheten.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak anfört följande.

Mäklare X har vid förmedlingen av fastigheten underlåtit att överlämna ett brev till honom med information om att ägaren av grannfastigheten inte avsåg att under några omständigheter godkänna byggnation på fastigheten förrän hans egen planerade byggnation godkänts av anmälaren. Köpet skulle aldrig ha kommit tillstånd om han haft kännedom om grannens inställning och byggplaner på stranden framför hans fastighet.

Mäklarens yttranden

Mäklare X har i huvudsak anfört följande. Ägaren av en grannfastighet till den förmedlade fastigheten avsåg att bebygga sin fastighet. Han önskade riva den befintliga byggnaden, som uppgick till sju meters höjd och ersätta den med en ca tio meter hög byggnad. Grannen hade flaggat för att om ägaren av den förmedlade fastigheten inte accepterade byggplanerna, avsåg han att inte godkänna eventuell byggnation på fastigheten. Hon tog del av ett brev från grannens ombud med denna information. Redan vid första mötet med köparen berättade hon om grannens inställning och refererade brevets huvudsakliga innehåll för köparen. Detta skedde långt innan budgivning inleddes och informationen lämnades till samtliga berörda spekulanter. Hon förklarade samtidigt att det inte är grannarna som avgör om man får bygga eller inte, utan byggnadsnämnden. Hon rekommenderade också köparen att kontakta byggnadsnämnden för att få klarhet i förutsättningarna för bygglov, vilket han också gjorde. Hon överlämnade också ett tidigare givet förhandsbesked avseende bygglov på fastigheten från år 2002. Hon informerade köparen muntligen om grannens inställning vid ett flertal tillfällen innan köpekontrakt undertecknades. Hon redovisade att säljaren inte godkänt grannens byggplaner och att grannen därför ville "hämnas" och försöka förstöra för säljaren och hans planer på att sälja sin fastighet, alltså den fastighet som anmälarna avsåg att förvärva.

Handlingar

Mäklare X har på begäran av Fastighetsmäklarnämnden inkommit med handlingar som upprättats i uppdraget samt kopia av det aktuella brevet av den 29 september 2006.

2009-09-23:2

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Upplysningsplikt

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och de upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Bestämmelsen om mäklarens upplysningsplikt har överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till den lagen anges att mäklaren måste informera köpare eller säljare om vad han själv vet som är av betydelse i det aktuella fallet. Det innebär att mäklaren skall vidarebefordra uppgifter som han fått av den ena kontrahenten eller från annat håll (jmf prop. 1983/84:16 s.37). Fastighetsmäklarnämnden vill framhålla att det är en viktig uppgift för mäklaren att se till att både köpare och säljare får all relevant information som dessa kan behöva om fastigheten vid ett fastighetsköp. Av handlingar i ärendet framgår att mäklare X den 29 september 2006, drygt fyra månader innan köpekontrakt undertecknades, av grannens advokat tillställts ett brev av vilket det framgick att ägaren av en grannfastighet inte avsåg att godkänna byggnation på den förmedlade fastigheten om han inte själv erhöll godkännande av grannen för viss byggnation. I ärendet står ord mot ord i frågan huruvida mäklare X muntligen upplyst köparen om detta förhållande. Oaktat detta finner nämnden att det aktuella dokumentet rörande fastigheten är av sådan avgörande betydelse för köparen att mäklare X bort överlämna en kopia av brevet till denne innan köpekontrakt undertecknats.

Mot denna bakgrund finner Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att inte till köparen vidarebefordra dokumentation rörande fastigheten som hon måste ha insett var av stor betydelse för denne. Förseelsen motiverar en varning.

2009-09-23:3

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har dottern till en köpare av en bostadsrätt riktat kritik mot fastighetsmäklaren mäklare X. Anmälaren gör bland annat gällande att mäklare X gjort sig skyldig till misshandel, ofredande samt ärekränkning av henne. I anmälan kritiseras mäklare X även för att hon angivit felaktig uppgift i objektsbeskrivning och köpekontrakt om att elkostnad ingår i månadsavgiften för bostadsrätten.

Anmälan

Anmälaren, som är dotter till köparen, har i huvudsak anfört följande. Mäklare X angav i objektsbeskrivningen samt i köpekontraktet uppgift om att elkostnad ingick i månadsavgiften. Detta visade sig vara fel. Med anledning av detta hölls den 31 juli 2009 ett möte med parterna för att diskutera frågan. Mötet urartade genom att mäklare X skrek och svor åt anmälaren, betedde sig våldsamt och tog till handgripligheter.

Mäklaren

Mäklare X har i huvudsak anfört följande. Det har varken varit fråga om misshandel, ofredande eller ärekränkning av anmälaren. Dock har ett fel förekommit i köpeavtalet, då det felaktigt angavs i köpekontraktet att elen ingår i månadsavgiften. Vid mötet den 31 juli 2009 skulle detta diskuteras. Avsikten med mötet var att kompensera köparen med anledning av det fel som angetts i objektsbeskrivningen avseende elkostnaden. Säljaren meddelade innan mötet att hon var villig att kompensera köparen med motsvarande kostnaden för ett års elförbrukning, vilken uppgick till 1500 kr. Mäklare X hade upprättat ett tillägg till köpekontraktet, där köpeskillingen reducerats. Mötet tog en obehaglig vändning när anmälaren lade fram ett krav till säljaren och osakligt motiverat försökte sänka köpeskillingen med 150 000 kr. Mötets stämning var dock inte hotfull och fysiskt aggressiv. Hon medger att hon låtit sig ledas in i en ordväxling med köparen och anmälaren, men bestrider att hon skrikit eller svurit åt någon. Hon medger dock att hon vid mötet tog ett löst tag om anmälares vänstra överarm med sin högra hand i samband med att köparen och anmälaren stod i begrepp att lämna rummet. Mäklare Xs uppfattning är att händelseförloppet var en del i köparens utspel för att få en kraftig reducering av köpeskillingen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklarnämnden finner att ord står mot ord avseende vad mäklare X uttalat till anmälaren vid det aktuella mötet. Mäklare X har dock i sitt yttrande medgett att hon vid mötet tagit ett löst tag om anmälares vänstra överarm i samband med att denne stod i begrepp att lämna rummet. Nämnden finner att det naturligtvis är olämpligt att en mäklare agerar på detta sätt och tar till handgripligheter. Vad mäklare X tillstått motiverar ingen varning men ger nämnden anledning att påpeka att en mäklare skall vinnlägga sig om ett korrekt uppförande

2009-09-23:3

gentemot parter och andra personer med anknytning till en fastighetsaffär. Med detta påpekande skall ärendet avskrivas från vidare handläggning.

Övrigt

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

2009-09-23:4

2009-09-23:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens hantering av parts möjlighet att begära återgång/hävning, fråga om utformning av villkor i depositionsavtal, uppdragsavtal och köpekontrakt m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen av en fastighet kritiserat mäklare X. Vid besiktningen konstaterades mögellukt och fuktskador i fastigheten. Anmälaren gör bland annat gällande att mäklare X inte verkat för att förlängd tid erhållits för att genomföra utvidgad besiktning av fastigheten samt inte förmedlat hans hävningsförklaring av köpet till säljaren. Mäklare X har även kritiserats för att hon tillgodogjort sig provision och utbetalat handpenning till säljaren innan köpebrev upprättats.

Fastighetsmäklarnämnden har förelagt mäklare X att yttra sig i ärendet. Hon har även tillfrågats om omständigheterna kring utformningen av nedan angivna besiktningssklausul i köpekontrakt undertecknat av parterna den 10 april 2008.

§ 12

Köparen har rätt att besiktiga fastigheten med hjälp av sakkunnig person. Köparen har rätt att frånträda köpet om han efter besiktningen inte längre vill stå fast vid köpet. Om köparen väljer att frånträda köpet ska handpenningen omgående återbetalas till köparen. Ingen av parterna har rätt till skadestånd av andra parten. Villkoret gäller under förutsättning att köparens begäran om återgång görs skriftligt och är säljaren tillhanda senast den 23 04 2008 med kopia till fastighetsmäklaren.

Fastighetsmäklarnämnden har även förelagt mäklare X att redogöra för hur regleringen om mäklarens provision i uppdragsavtalet förhåller sig till vad som föreskrivs i depositionsavtalet och köpekontraktet.

I uppdragsavtalet vid rubriken Provision/arvode anges följande.

[---] Provisionen förfaller till betalning så snart bindande köpekontrakt är undertecknat och utväxlat mellan parterna och eventuella i kontraktet intagna särskilda villkor uppfyllts (se Deposition) – oberoende av villkor att köpebrev skall upprättas. Provision skall erläggas även om köpet hävs av uppdragsgivaren på grund av köparens kontraktsbrott eller om kommunen utövar förköp. Vid redovisning av handpenning deponerad på fastighetsmäklarens klientmedelskonto, har fastighetsmäklaren rätt att samtidigt avräkna och erhålla den avtalade provisionen.

Av depositionsavtalet framgår följande.

Parterna har särskilt överenskommit att handpenningen 360 000 kr, enligt köpekontraktets betalningsvillkor, ska deponeras på undertecknad fastighetsmäklarens konto för klientmedel [---] att redovisas till säljaren *då köpekontraktets särskilda villkor för köpets fullbordande och bestånd är uppfyllda* – om inte parterna gemensamt lämnar annat skriftligt förvaltningsuppdrag. Vid redovisningen har fastighetsmäklaren rätt att samtidigt avräkna och erhålla avtalad provision.

2009-09-23:4

I köpekontraktet i § 8 andra stycket har parterna avtalat om följande.

Överenskommen förmedlingsprovision skall betalas vid anfordran så snart bindande köpekontrakt är undertecknat av parterna – samt att särskilda återgångsvillkor uppfyllts.

I köpekontraktet i § 15 första och fjärde stycket anges

Sedan köparen betalat köpeskillingen enligt villkoren i § 2, ska säljaren till köparen överlämna ett kvitterat köpebrev och övriga handlingar som krävs för köparens lagfart. [---] Äganderätten övergår till köparen först sedan kvitterat köpebrev upprättats. Detta innebär bland annat att säljaren, i enlighet med § 7, ansvarar för fastighetsavgift-/skatt fram till tillträdesdagen.

Anmälan

Anmälan har bland annat anfört följande. Köpekontrakt undertecknades av parterna den 10 april 2008. Enligt § 12 i köpekontraktet gavs köparen rätt att besiktiga fastigheten och begära köpets återgång senast den 23 april. Besiktning av fastigheten kunde genomföras först den 22 april. Han fick muntligt besked den 23 april av besiktningsmannen om att mögellukt och fukt-skador iakttagits respektive misstänktes i byggnaden. Han meddelade mäklare X att han behövde förlängd tid för en utvidgad besiktning av fastigheten. När han efter att ha tagit del av den skriftliga rapporten den 25 april begärde att få göra en utvidgad undersökning, svarade hon att han försuttit sin rätt att häva köpet och att säljaren motsatte sig en utvidgad besiktning.

Mäklare X tillsåg inte att han fick tillräcklig tid att genomföra besiktning av fastigheten. Hon borde även efter det att köpekontraktet undertecknats ha tagit upp frågan om förlängd tid för besiktning, dock senast den 23 april eller när det stod klart att besiktningen inte skulle kunna genomföras före den 22 april. Säljaren samtyckte senare till en utvidgad besiktning som genomfördes den 28 maj. Vid ett möte med mäklare X påföljande dag framförde han att det kunde bli aktuellt med ytterligare utredning, tillträde eller hävning av köpet beroende på vad besiktningsföretaget kom fram till. Mäklare X uppgav att hon sannolikt inte skulle informera säljaren om hans uppfattning eftersom hon inte ville oroa säljaren i onödan. En preliminär tidpunkt för tillträde bestämdes i avvaktan på besiktningsrapporten. Rapporten utvisade väsentliga fel och anmälan hävde köpet den 30 maj. Han skickade hävningsförklaringen till mäklare X för förmedling till säljaren eftersom säljarens kontaktuppgifter saknades i köpekontraktet. Mäklare X mottog hävningsförklaringen och meddelade honom att den även skulle tillställas säljaren, vilket han då gjorde. Enligt anmälan ålåg det henne att omedelbart förmedla informationen till säljaren. Mäklare X underlät att informera säljaren om hävningen trots att hon visste att inställelse för tillträdessammanträde därmed kunnat undvikas.

Den 10 april undertecknade han ett särskilt depositionsavtal och erlade i enlighet med villkoren handpenning till klientmedelskontot den 17 april. Efter det att fastigheten besiktigats hävde han köpet den 30 maj 2008 och begärde att mäklare X omedelbart skulle återbetala handpenningen. Han betalade ingen likvid på tillträdesdagen. Köpeskillingen erlades inte och inget köpebrev upprättades. Enligt depositionsavtalet skall handpenningen redovisas till säljaren då köpekontraktets särskilda villkor för köpets fullbordan och bestånd är uppfyllda. I köpekontraktet i § 15, st 4 anges att ”Äganderätten övergår till köparen först sedan kvitterat köpebrev överlämnats.” Av detta villkor följer att köpets fullbordan har villkorats av att köpeskillingen erläggs. Eftersom köpeskillingen inte har erlagts har köpet inte fullbordats. Trots detta har mäklare X, i strid med depositionsavtalet tillgodogjort sig medlen och utbetalt resten till säljaren. Om köpet av någon anledning inte fullbordas framgår det av köpekontraktet att det är säljaren, inte han som köpare, som skall betala provision till mäklaren.

2009-09-23:4

Till anmälan har fogats ett rättsutlåtande från staffrättsprofessor Susanne Wennberg.

Mäklaren

Mäklare X har i yttrande tillbakavisat kritiken. Hon har i huvudsak anfört följande. Tidsfristen i besiktningssklausulen och en eventuell återgångsbegäran bestämdes i samråd med parterna. Vid kontraktskrivningen fick anmälaren information om vad besiktningssklausulen innebar. Vid avtalets undertecknande var det inga problem med att hinna med en besiktning. Hon förklarade mycket noga för parterna att det är en helt öppen besiktningssklausul och att anmälaren kunde begära köpets återgång fram till den 23 april 2008. Anmälaren fick säljarens adressuppgifter för det fall han önskade begära köpets återgång. Anmälaren skulle återkomma med tidpunkt för besiktning men återkom aldrig. Vid ett flertal tillfällen påminde hon och hennes kollega anmälaren om besiktningen, men han uppgav att han hade viktigare saker att göra. Hon kontaktade även anmälaren den 23 april och frågade om han ville begära köpets återgång eller inte. Han svarade att han inte önskade köpets återgång utan önskade en nedsättning av köpeskillingen. Hon uppgav att det alternativet inte fanns enligt § 12 i köpekontraktet utan att alternativen var köpets återgång eller att kvarstå vid köpet. Anmälaren begärde aldrig ytterligare tid för att kunna göra en utvidgad besiktning. Hon mottog den 30 maj en hävningsförklaring per fax från anmälaren. Hon faxade omedelbart tillbaka ett meddelande till honom om att hävningen skulle skickas till dödsboets enda delägare under angiven adress. Mäklare X ville att anmälaren själv skulle skicka hävningsförklaringen då detta var överenskommet i köpekontraktet och hon inte ville uppfattas som ett ombud för köparen. Naturligtvis kontaktade hon ändå säljaren per telefon angående anmälares hävningsförklaring. Säljaren ville inte gå med på hävning utan åberopade kontraktsbrott.

Angående hur regleringen om mäklarens provision i uppdragsavtalet förhåller sig till vad som föreskrivs i depositionsavtalet och köpekontraktet, har mäklare X anfört följande. I såväl depositionsavtalet som uppdragsavtalet är provisionen förfallen till betalning när de suspensiva/ särskilda villkoren är uppfyllda. § 12 i köpeavtalet är ett sådant villkor. Det vill säga att fram till den 23 april 2008 hade köparen möjlighet att begära köpets återgång. Först därefter är provisionen förfallen till betalning.

Till yttrandet har bifogats ett beslut från Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd den 17 juni 2009.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Enligt 19 § samma lag skall mäklaren hjälpa köparen och säljaren med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen, om inte annat har avtalats. Mäklaren skall inta en neutral roll som opartisk mellanman som förmedlar kontakter mellan köpare och säljare (prop.1994/95:14 s. 41).

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att besiktningssklausulen i § 12 i köpekontraktet är en s.k. öppen klausul som innebär att köparen har rätt att begära köpets återgång under förutsättning att köparens begäran om återgång görs skriftligt och är säljaren tillhanda senast den 23 april 2008 med kopia till fastighetsmäklaren. Det är utrett i ärendet att mäklare X och anmälaren haft kontakt den 23 april. Anmälares uppgift om att han av mäklaren begärt ytterligare

tid för besiktning av fastigheten bestrids dock av mäklare X. Utredningen ger inte belägg för att mäklare X skulle ha handlat mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen i denna del.

Utformningen av villkor i uppdragsavtal, depositionsavtal och köpekontrakt

Enligt 12 § andra och tredje stycket fastighetsmäklarlagen skall handpenning som mäklaren tagit emot utan dröjsmål överlämnas till säljaren om inte annat överenskommit i särskild ordning. Ett depositionsavtal utgör en överenskommelse mellan tre parter: köparen, säljaren och mäklaren. Villkoren och förutsättningarna för depositionen bör regleras. Det åligger en mäklare att tillse att depositionsavtalet står i överensstämmelse med villkor i uppdragsavtal och köpekontrakt.

Fastighetsmäklarnämnden är inte behörig att avgöra tvister om mäklarens rätt till provision eller provisionens storlek. Nämnden kan dock uttala sig om mäklarens hantering av handpenningen. Enligt uppdragsavtalet skall provisionen erläggas så snart bindande köpekontrakt är undertecknat av parterna och eventuella i kontraktet särskilda villkor uppfyllts oberoende av villkor att köpebrev skall upprättas. Detta innebär att mäklaren enligt överenskommelse med uppdragsgivaren har rätt till provision när köpekontrakt undertecknats av båda parter och de i köpekontraktet så kallade svärvillkoren är uppfyllda. I förevarande fall återfinns i köpekontraktet en besiktningssklausul i § 12 och ett villkor om kommunal förköpsrätt i § 13.

Av depositionsavtalet som slutits mellan köparen, säljaren och mäklare X framgår att handpenningen skall redovisas till säljaren *då köpekontraktets särskilda villkor för köpets fullbordning och bestånd är uppfyllda*. Vid redovisningen har mäklaren rätt att *samtidigt* avräkna och erhålla avtalad provision. Av 4 kap. 5 § jordabalken följer att om det i köpehandlingen föreskrivits att köpebrev skall upprättas, skall det anses som om förvärvets fullbordning eller bestånd gjorts beroende av köpeskillningens erläggande. Ett sådant köpebrevsvillkor återfinns i § 15 första och fjärde stycket i det aktuella köpekontraktet som stadgar att äganderätten övergår till köparen när denne har betalat köpeskillningen på tillträdesdagen och kvitterat köpebrev överlämnats.

Det är ett grundläggande krav att de handlingar som mäklaren upprättar för genomförande av ett köp är korrekta och stämmer överens med varandra. Fastighetsmäklarnämnden påpekar inledningsvis att det är olämpligt att ett köpekontrakt överhuvud innehåller villkor som rör annan än köpare och säljare. I förevarande fall föreskrivs i § 8 andra stycket i köpekontraktet att överenskommen förmedlingsprovision skall betalas av säljaren vid anfordran *så snart bindande köpekontrakt är undertecknat* samt *särskilda återgångsvillkor* uppfyllts. Nämnden konstaterar att detta inte står i överensstämmelse med depositionsavtalets lydelse enligt vilken köpekontraktets särskilda villkor för köpets fullbordning och bestånd skall vara uppfyllda innan handpenningen skall redovisas. Ett sådant köpebrevsvillkor som i § 15 i köpekontraktet kan inte tolkas på annat sätt än ett sådant särskilt villkor för köpets fullbordning och bestånd. Detta innebär att mäklaren inte har rätt, att som i förevarande fall, kvitta sin provisionsfordran på säljaren mot handpenningen. Mäklare X har medverkat till upprättandet av olika avtalshandlingar med sinsemellan motstridiga villkor. För detta skall hon varnas.

Övrigt

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

2009-09-23:5

2009-09-23:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om vilseledande information beträffande uteplats

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Kritiken går ut på att bilden i ett prospekt gett intryck av det normalt fanns utemöbler utanför en lägenhet på nedre botten fastän där i vanliga fall stod en piskställning.

Anmälan

Anmälaren har anfört bland annat följande.

Mäklaren och en stylist flyttade en mattpiskställning och ställde istället fram utemöbler under fotograferingen och visningen. Denna bild smyckade sedan prospektets framsida. Vid tillträdet fanns piskställningen utanför altandörren. Den trappa som fanns på bilden låg inne i lägenheten och styrelsen meddelade att den tidigare ägaren aldrig haft några utemöbler vilket hon tagit för givet. Vissa medlemmar motsätter sig dessutom en uteplats på den aktuella plätten. I prospektet står det att uteplatsen inte är privat men mäklare X sade att så länge alla föreningens medlemmar får nyttja möblerna så får de stå där. Mäklare X påstod att det fanns ett skriftligt godkännande men det dokument mäklare X hänvisar till finns inte. Mäklare X har däremot blivit kontaktad av styrelsens ordförande om att exponeringen av uteplatsen inte var passande och att det framförts klagomål från grannar. I egenskap av köpare skall hon kunna lita på att lägenheten skall vara i det skick som när hon var på visningen och i prospektet. Hon var medveten om att föreningen ägde marken utanför lägenheten men kunde inte drömma om att istället för att ha en trevlig täppa ha en stor piskställning utanför altandörren. Hon har varit mycket medveten om att det var en gemensam uteplats. Problemet är att det inte är och inte heller har varit någon gemensam uteplats utan en ”mattpiskplats”. Det stämmer inte heller att piskställningen flyttades av en stylist ett par meter från dess ursprungliga plats utan den var väl dold intill fasaden.

Mäklaren

Säljaren informerade henne om att det går bra ställa ut bord och stolar utanför lägenheten. Detta hade han fått bekräftat av ordföranden. Hon har även tagit del av ett mejl som ordföranden skickat till säljaren där det står. *Du får nyttja gården som vilken annan medlem. Att ställa upp saker är således ok, men även andra medlemmar måste – om de vill – kunna använda samma yta.* Hon har varit mycket noga med att muntligen påpeka att det är föreningens mark och att den inte tillhör lägenheten. Det står i prospektet att det finns en terrassdörr där du kommer ut till en av föreningens gemensamma uteplatser. Hon har i efterhand förstått att det står en piskställning där det förut stod bord och stolar. Säljaren hade anlitat en inredare för att inreda en del av lägenheten samt för att sätta ut bord och stolar som enligt säljaren var ok. Denne inredare har då hon inredde lägenheten flyttat på piskställningen ett par meter. Hon har aldrig flyttat någon piskställning. Hon visse inte heller att det var en infekterad fråga i föreningen. Köparen var först på första visningen då piskställningen stod ett par meter från de

2009-09-23:5

bord och stolar som inredaren placerat på föreningens mark utanför lägenheten. Efter första visningen var det någon i föreningen som ställt tillbaka piskställningen till ursprungsläget. Hon lät då piskställningen tillsammans med bord och stolar stå kvar. Den fanns således där på sista visningen vilken även anmälaren var på. Hon har inte talat med föreningens ordförande om att exponeringen av uteplatsen inte var passande och att det framförs klagomål från grannarna före visning eller kontraktsskrivning. Däremot har hon gjort allt för att hjälpa anmälaren efter tillträdet att få föreningen att godkänna en permanent flytt av piskställningen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § första stycket fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall en fastighetsmäklare i allt iaktta god fastighetsmäklarsed, vilket bland annat innebär att följa all tillämplig lagstiftning. Enligt 5 § marknadsföringslagen (2008:486) skall marknadsföringen stämma överens med god marknadsföringssed. I 6 § anges att marknadsföring som strider mot god marknadsföringssed enligt 5 § är att anse som otillbörlig om den i märkbar mån påverkar eller sannolikt påverkar mottagarens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut.

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

Av 8 § marknadsföringslagen framgår att marknadsföring som är vilseledande enligt 10 § samma lag är att anse som otillbörlig om den påverkar eller sannolikt påverkar mottagarens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut.

Fastighetsmäklare har ett ansvar för att marknadsföringen inte blir vilseledande, vilket bland annat innebär att mäklaren skall vinnlägga sig om att använt bildmaterial och beskrivningar rätt återger objektet. (Se 2004-08-25:2 i nämndens årsbok för år 2004).

Oberoende av vem som flyttat mattpiskställningen och tiden för detta gör Fastighetsmäklarnämnden följande bedömning.

Av mäklarens yttrande framgår att säljaren informerade henne om att det går bra att ställa ut bord och stolar utanför lägenheten. Detta hade han fått bekräftat av ordföranden och hon hade själv tagit del av det mail som ordföranden skickat till säljaren där det står ”Du får nyttja gården precis som vilken annan medlem. Att ställa upp saker är således ok, men även andra medlemmar måste – om de vill – kunna använda samma yta”.

Mäklaren har vidare anfört att hon varit ”MYCKET” noga med att påpeka muntligen att detta är föreningens mark och att det inte är något som tillhör lägenheten. I prospektet står det ”Tre fönster samt en terrassdörr med dubbeldörrar (07). Här kommer du ut till en av föreningens gemensamma uteplatser” och ”Lägenheten har dubbeldörrar ut till den gröna innergården”.

Det framgår således att mäklaren varit medveten om att uteplatsen inte tillhörde den exponerade lägenheten. Att vid sådant förhållande framhäva uteplatsen vid marknadsföringen av lägenheten på ett så påtagligt sätt är olämpligt och vilseledande. Fastighetsmäklarnämnden

2009-09-23:5

anser att mäklare X vid marknadsföringen agerat på ett sätt som strider mot god fastighetsmäklarsed och som motiverar varning.

2009-09-23:6

2009-09-23:6

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har en säljare riktat kritik mot att en spekulantlista, som överlämnats till honom i samband med att ett förmedlingsuppdrag sades upp av honom, innehållit alltför många namn på spekulanter.

Anmälan

Den 27 oktober 2008 sade han upp ett uppdrag om att sälja en fastighet. Uppsägningen gjordes på det sätt som överenskommits när uppdraget ingicks och godkändes direkt av företaget. Några timmar senare uppsöktes han av mäklarens chef som överlämnade en datalista med 391 namn. Han sade att om någon på listan skulle komma att köpa huset så skulle mäklarfirmen ha förmedlingsprovision. Av de 391 namnen på listan deltog sex i en visning ordnad av mäklarfirmen. Han anser att mäklarfirmen agerat felaktigt när man "hotar med" att en försäljning till någon av dessa skulle leda till att företaget erhållit provision. Företaget har tydligen tagit upp samtliga namn på dem som någon gång varit på en visning i området. Han ifrågasätter om det är etiskt korrekt att lämna ut något som han anser vara ett kundregister.

Mäklaren

Mäklare X har anfört bland annat följande.

Omkring en månad efter det att hon ingick förmedlingsuppdraget kom hon och uppdragsgivaren överens om att uppdraget skulle upphöra. Hon bekräftade uppsägningen skriftligen och bifogade en spekulantlista. Den lista som bifogades till bekräftelsen av uppsägningen innehöll 397 namn. Spekulantlistan var en sammanställning över personer som visat mer aktivt intresse för fastigheten genom att gå på visningar men även av andra som uppgett sig vara intresserade av liknande objekt och som därför hade efterfrågat information om objekt som kunde vara av intresse för dem. Dessa personer tillställdes specifik information om objektet och det är således förenligt med god fastighetsmäklarsed att ange deras namn i en spekulantlista. I en sådan lista som bifogas i samband med uppsägning av ett uppdrag har hon rätt att ange att hon kan ha rätt till provision eller annan ersättning om objektet säljs till någon som kommit i kontakt med säljaren genom mäklarens förmedling och det finns ett samband mellan förmedlingen och försäljningen. Detta gäller oavsett om uppdraget sagts upp av uppdragsgivaren eller av mäklaren. Det faktum att hon angivit 397 spekulanter på spekulantlistan står följaktligen inte i strid med fastighetsmäklarlagen eller god fastighetsmäklarsed eftersom dessa spekulanter de facto fått kännedom om objektet genom hennes förmedling. Hon aviserade dessutom helt korrekt att hon kan ha rätt till provision om någon av de 397 spekulanterna senare skulle komma att förvärva fastigheten.

Övrigt

Av utredningen framgår att mäklare X varit den för uppdraget ansvarige mäklaren.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Med fastighetsförmedling avses det arbete som går ut på att sammanföra uppdragsgivaren med en motpart som denne kan ingå avtal med. Det är alltid uppdragsgivaren som fattar beslutet om vem han vill sluta avtal med. Mäklaren får endast ge råd inför valet av avtalspart. Mäklarens omsorgsplikt omfattar således en skyldighet att för säljaren redovisa alla spekulanter som visat intresse för att förvärva det aktuella objektet. Av förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop.1994/95:14 s. 46) framgår att det inte finns någon skyldighet för mäklaren att redovisa personer som varit i kontakt med mäklaren, men som förklarat sig sakna intresse av att förvärva objektet.

Situationen är dock annorlunda när mäklaren, i samband med att uppdraget upphör utan att någon överlåtelse kommit till stånd, för uppdragsgivaren redovisar vilka personer som mäklaren anser sig ha anvisat. En sådan spekulantlista är mer omfattande och ligger till grund för de ersättningsanspråk som mäklaren kan komma att rikta mot uppdragsgivaren i anledning av en senare överlåtelse. Mäklarens rätt till ersättning regleras i 21 - 23 §§ i fastighetsmäklarlagen. Bestämmelserna har med endast vissa språkliga justeringar överförts från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena anförs följande (prop.1983/84:16 s. 45 - 46). Vidare förutsätts för provision att det är mäklaren som har *anvisat* uppdragsgivaren dennes medkontrahent. Det räcker inte att mäklaren har tagit kontakt med medkontrahenten, utan det fordras dessutom att överlåtelsen har kommit till stånd genom att mäklarens verksamhet direkt eller indirekt har lett till underhandling mellan parterna. Mäklaren kan dock låta medkontrahenten själv ta kontakt med uppdragsgivaren. Det krävs inte att mäklaren har haft direkt kontakt med medkontrahenten. Avtalet behöver alltså inte ha upprättats av mäklaren. Det räcker att medkontrahenten t.ex. på grund av en annons har satt sig i förbindelse med mäklarens uppdragsgivare. T.o.m. en ännu mer indirekt anvisning har godtagits i praxis, nämligen när en av mäklaren anvisad spekulant i sin tur anvisar en person som utan mäklarens vidare medverkan köper fastigheten. Däremot är kravet på anvisning som regel inte uppfyllt, om mäklaren hänvisar till en spekulant som uppdragsgivaren redan känner till eller som är allmänt känd.

Fastighetsmäklarnämnden finner att avsikten med listan varit att klargöra för uppdragsgivaren vilka personer han inte kan sälja till utan att det kan aktualisera provisionskrav från mäklare X. Det har därför inte varit fel av henne att för uppdragsgivaren redovisa dessa personer. Huruvida dessa personers kontakt med mäklare X innebär att hon senare kan anses ha rätt till provision om uppdragsgivaren säljer till någon av dem är en civilrättslig fråga som ligger utanför nämndens bedömning.

2009-09-23:7

2009-09-23:7

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anonym skrivelse till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X för att denne förenar sin mäklarverksamhet med att vara agent för E AB.

Mäklaren

Mäklare X har anfört följande. Det är riktigt att E AB skyltar utåt med hans namn på sin hemsida och att han svarar på frågor om bo och byggande. Det är också riktigt att han säljer tomter för E AB som E AB äger och då villkoras dessa köp med att köparen även måste köpa ett hus av E AB. Han har lång erfarenhet av byggande och känner väl till svårigheterna kring detta. Han har dessutom varit fastighetsmäklare under många år varför E AB sett det som en stor tillgång för företaget att hänvisa till hans mäklarbyrå. Med hänsyn till att anmälan är anonym anser han anmälan inte skall föranleda åtgärder från nämndens sida.

Övrigt

Av utredningen framgår att mäklare X anges som säljare på Es webbplats under vad som anges vara säljkontor för U.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare. I förarbetena (prop.1994/95:14 s.54 och 80) anförs bl.a. följande. En typ av situationer som faller under förbudet är när mäklaren av olika skäl har försatt sig i en situation där han har att tillgodose även andra intressen än uppdragsgivarens och dennes motparts. Som exempel kan nämnas en fastighetsmäklare som för en husfabrikants räkning säljer eller förmedlar husbyggnadssatser. När en sådan mäklare har en tomt att förmedla är han även intresserad av att sälja ett huspaket till köparen. Risker är därför uppenbara att mäklaren på något sätt försöker styra tomtspekulanterna att välja hus från den husfabrikant mäklaren representerar eller att tomtköpet till och med görs beroende av att ett avtal om köp av ett sådant hus kommer till stånd. Även om det i det enskilda fallet inte kan påvisas att mäklarens dubbla lojaliteter leder till skada för köpare eller säljare, har mäklare inte rätt att förena mäklarsysslan med försäljnings- eller förmedlingsuppdrag som typiskt sett är ägnade att rubba förtroendet för mäklarens opartiska ställning.

Fastighetsmäklarnämnden anser att när en mäklare förmedlar husbyggnadssatser i egenskap av agent, ägare eller styrelserepresentant i ett företag ägnar sig mäklaren åt en verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som fastighetsmäklare. Detta oavsett om fastighetsförmedlaren har eller inte har förmedlat några tomter. Det har heller ingen betydelse om

2009-09-23:7

fastighetsmäklaren inte låter sin koppling till husfabrikanten påverka honom eller henne utan avgörande är hur köpare och säljare uppfattar mäklaren.

Fastighetsmäklarnämnden finner att då mäklare X är registrerad fastighetsmäklare samtidigt som han agerar som säljare för en husentreprenör har han ägnat sig åt sådan verksamhet som typiskt sett är ägnad att rubba förtroendet för honom som fastighetsmäklare. Därigenom har han brutit mot förbudet i 14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen. För detta skall han varnas.

2009-09-23:8

2009-09-23:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); mäklares agerande i samband med budgivning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren X har i maj 2008 förmedlat en bostadsrätt. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna riktat kritik mot mäklare X. Köparna gör gällande att de förletts att lägga ett bud som låg en kvarts miljon kronor över aktuellt bud.

Anmälan

Vid visningen av lägenheten blev anmälarna informerade att säljarens utgångspris var 3 150 000 kronor men att aktuellt bud var 3 000 000 kronor. Samma dag lämnade anmälarna ett bud om 3 050 000 kronor. Dagen därpå meddelade mäklare X att det nya budet var 3 075 000 kronor. Anmälarna la då sitt slutbud på 3 100 000 kronor. Kontrakt skrevs tre dagar efter visningen och två veckor därefter fick anmälarna ta del av budgivningslistan. Av budgivningslistan framgick att det aktuella budet vid visningstillfället var 2 750 000 kronor och inte de 3 000 000 kronor som mäklaren uppgivit, vilket bekräftades genom telefonkontakt med de andra budgivarna som uppgett att de dragit tillbaka sitt bud på 3 000 000 kronor. När mäklaren sedan konfronterades med den uppgiften sade hon att den andre budgivaren varit ”velig” varför hon inte tagit budet på 2 750 000 kronor på allvar.

Mäklaren

Mäklare X har i huvudsak anfört följande.

Lägenheten tilldrog sig ett relativt stort intresse och fyra visningar genomfördes den 6, 7, 9 och den 13 maj 2008. Den 8 maj lämnade en spekulant och dennes sambo ett bud på 3 000 000 kronor. Säljarna förklarade sig inte beredda att acceptera budet men bad mäklare X att framföra ett motbud på 3 075 000 kronor, ett pris som säljarna kunde vara beredda att godta. Spekulanten förklarade sig vilja fundera över motbudet. Den 12 maj återkom spekulantens sambo och svarade att de kunde tänka sig att möta säljarens motbud men att de ville se lägenheten en gång till före ett definitivt besked varför visning bokades till den 13 maj. Några timmar före visning avbokade spekulantens sambo visningen och framför ett nytt lägre bud på 2 750 000 kronor, vilket förvånade mäklare X eftersom säljarna redan avböjt deras högre bud men framförde budet till säljarna som direkt avvisade även detta vilket också meddelades spekulanten. Vid detta samtal uppgav spekulanten att hon förstått att säljarna inte skulle godta det lägre budet och tillade att hon och sambon inte hade varit överens sinsemellan när sambon framfört det lägre budet. Senare samma dag hölls en visning av lägenheten för anmälarna. På anmälarnas fråga om någon lagt ett bud svarade mäklare X kort att det finns ett bud på 3 000 000 kronor men att ”det är en osäkerhet kring budet”.

Vid lunchtid dagen därpå tog mäklare X del av ett mejl från anmälarna, i vilket de framförde att de bestämt sig för lägenheten och därför lade ett bud på 3 050 000 kronor. Efter samråd med säljarna tog mäklare X kontakt med det andra spekulantparet eftersom de uppfattats som

seriöst intresserade av lägenheten. Efter en kort betänketid återkom också de och höjde sitt bud till 3 075 000 kronor. Även anmälarna höjde då sitt bud till 3 100 000 kronor och när det andra spekulantparet underrättats om detta förklarade de sig hoppa av budgivningen.

Handlingar i ärendet

Anmälarna har till sin anmälan fogat en kopia av den spekulantlista de fått från mäklare X.

Mäklare X har i anslutning till sitt yttrande inkommit med kopia av bland annat visningsmaterial avseende den aktuella bostadsrätten och utdrag ur e-postkorrespondens med budgivare, köpare och säljare. I visningsmaterialet ingår ett informationsblad rörande mäklarföretagets initiativ att erbjuda så kallad öppen budgivning. I e-post meddelande från det andra spekulantparet verifieras bland annat att de den 8 maj 2008 bjöd 3 miljoner på lägenheten. I övrigt uppger de följande. ”Den 13 maj 2008 fick vi uppfattningen att vi var ensamma om intresset av nämnda lägenhet och bjöd då 2 750 000 kr. Alltså under vårt tidigare lagda bud. Den 14 maj 2008 fick vi besked om att det kommit ett bud på 3 050 000 kr kvällen innan. Den 13 maj 2008 alltså. Vi valde då att säga 3 075 000 kr och fick strax veta att vi blivit överbjudna. Det nya budet låg på 3 100 000 kr. Här valde vi att hoppa av budgivningen.”

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklaren skall enligt 12 § fastighetsmäklarlagen utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Budgivning utgör ett av de viktigaste momenten i mäklarens förmedlingstjänst. Det är självklart att en mäklare skall lämna korrekta uppgifter i samband med budgivningen. Med hänsyn till svårigheterna att i efterhand kontrollera och säkerställa att bud verkligen har lämnats har mäklaren ett särskilt ansvar för att budgivningen sköts på ett korrekt sätt och att oklarheter inte uppkommer.

Av utredningen i ärendet framgår att det den 8 maj 2008 lämnats ett bud om 3 000 000 kronor samt att samma budgivare vid lunchtid den 13 maj lämnade ett nytt lägre bud om 2 750 000 kronor. Vidare framgår det att mäklare X vid en visning för anmälarna på eftermiddagen den 13 maj uppgett att det fanns ett bud om 3 000 000 kronor, visserligen med ett tillägg om att det förelåg en osäkerhet kring budet, men utan att lämna någon kompletterande upplysning om att samma budgivare i själva verket sänkt sitt bud. Genom att lämna ofullständig information om det bud som faktiskt förelåg vid den aktuella tidpunkten har mäklare X handlat i strid med sina skyldigheter enligt 12 § fastighetsmäklarlagen. För detta skall hon varnas.

2009-09-23:9

2009-09-23:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om posthantering och återgångsklausul

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklaren mäklare X. Anmälarna har bland annat gjort gällande att mäklare X utformat en bristfällig återgångsklausul och inte hämtat ut en till honom ställd rekommenderad försändelse.

Anmälarna

Anmälarna har uppgivit bland annat följande.

Vi förvärvade i september 2008 två fastigheter. Efter undertecknande av köpeavtal utfördes en överlåtelsebesiktning vari konstaterades att grunden till bostadshuset var fuktskadad. Kostnaden att åtgärda skadorna uppskattades till minst 100 000 kr. Vi valde då att häva köpet enligt köpeavtalet § 12 och meddelade detta på föreskrivet sätt. Säljarna och mäklare X ifrågasatte besiktningsmannens konstaterande och hävdade att det inte förelåg fuktskador. Säljarna meddelade då, sannolikt på inrådan av mäklaren, att de ansåg att vi gjort oss skyldiga till kontraktsbrott. Vi lät då genomföra ytterligare en besiktning av grunden som visade att de fuktrelaterade skadorna i grunden var mer omfattande än vad den tidigare besiktningen kunnat fastställa. Säljarna ingick efter detta en förlikning med oss och godkände hävningen. Vi har ett flertal gånger ställt oss mycket frågande till mäklare Xs handläggning av försäljningen. Följande företeelser har vi upplevt särskilt anmärkningsvärda.

Återgångsklausulen

Den jurist som vi anlidade då tvist uppstod om huruvida rätt till hävning förelåg har uttryckt att § 12 i köpeavtalet är otydligt utformat och att så är fallet blev dessutom uppenbart när tvist uppstod kring tillämpningen av denna paragraf.

Till anmälan har köpekontraktet fogats vari följande återgångsklausul återfinns i § 12.

Säljaren ger köparen rätt att, på köparens bekostnad, med certifierad besiktningsman besiktiga fastigheten senast 2008-09-18. Besiktning medges att utföras vid 2 tillfällen. Köparen medges även rätt att ta vattenprov. Påtalas av besiktningsmannen fukt-/mögelskador/hussvamp, ohyra, konstruktions- material- eller utförandefel med av besiktningsmannen beräknad åtgärdskostnad överstigande 50 000 kr, äger köparen rätt att till alla delar häva föreliggande köp och återfå erlagd handpenning. Vid sådan köparens rätt till hävning, äger denne då ej rätt att åberopa fel eller skador som kan anses motsvara vad köparen haft skäligen anledning att förvänta sig, bl.a med ledning av ålder skick och pris. Köparen skall vid begäran om hävning, om sådan besiktning skett och förutsättningar enligt ovan föreligger, senast den 2008-09-25 skriftligen, med kopia av besiktningsprotokollet, informera säljaren och handläggande fastighetsmäklare om de fel och/eller skador köparen önskar åberopa som

2009-09-23:9

hävningssgrund samt av besiktningsmannen beräknad skäligen kostnad att fackmässigt åtgärda dessa.

Köparen får begära senareläggning av sista dag för hävning, dock max ytterligare tio dagar, i det fall besiktningsmannen, på köparens bekostnad, rekommenderar och genomför utökad teknisk besiktning.

Vilseledande uppgift i objektsbeskrivningen

I den objektsbeskrivning som mäklare X tillhandahöll vid visningen står under beskrivning av huset "Fasad: Trä, -04". Detta är skrivet och placerat på ett sådant sätt att det inte kan tolkas på annat sätt än att träpanelen på huset har bytts 2004. Under överlåtelsebesiktningen upptäckte besiktningsmannen rötskador på panelen. Säljarna upplyste oss om att panelen inte bytts sedan 1970-talet, men att den målades 2004. Mäklare X har enligt vår uppfattning formulerat och placerat denna text på ett vilseledande sätt.

Redovisning av ränta

Då förlikningen ingåtts skickade vårt ombud en skrivelse till mäklare X vari han anmanades att utbetala den erlagda handpenningen jämte ränta, samt redovisa räntan. Mäklare X överförde ett antal dagar senare depositionen med ränta till det anvisade kontot, dock utan att redovisa det hela. Vad vi förstår är en mäklare skyldig att göra sitt klientmedelskonto räntebärande. Räntan som utbetalades var orimligt låg. Vår slutsats blir att räntesatsen är på klientmedelskontot var för låg eller att räntan inte redovisats på rätt sätt.

Hävning av köpet ignorerades

Vid hävningen av köpet meddelade vi skriftligen den 16 september 2008 säljaren och mäklaren på föreskrivet sätt. Av brevet framgår att vi emotsåg dels en skriftlig bekräftelse, dels återbetalning av erlagd handpenning den 23 september 2008. Den 23 september 2008 hade ingen reaktion kommit oss till del och handpenningen var inte återbetald. Då vi ringde mäklaren den 25 september 2008 för att påtala dröjsmålet, låtsades mäklare X som om ingen hävning skett. När det gick upp för mäklare X att vi menade allvar med hävningen framlade han att han ansåg det vara kontraktsbrott.

Rekommenderad försändelse

Så sent som i mitten av november kontaktade vår jurist oss och berättade att ett brev daterat den 8 oktober 2008, som han skickat till mäklare X i ärendet, hade kommit i retur. Brevet var rekommenderat med mottagarbevis och hade alltså inte hämtats ut av mäklare X.

Övrigt

Anmälarna har dessutom riktat annan kritik mot mäklare X bland annat avseende hans agerande i samband med besiktningarna och att mäklare X agerade ombud åt säljarna.

Mäklaren

Mäklaren har anfört bland annat följande.

Återgångsklausulen

Han är medveten om nämndens synpunkter på utformningen av återgångsklausuler. Som framgår av anmälan har utformningen av klausulen varit föremål för förhandlingar mellan parterna. Anmälaren redovisade i ett inledande skede att de biträdades av jurist specialiserad på

2009-09-23:9

jordbruksfastigheter och han anser att den slutliga utformningen av återgångsklausulen tillkom efter de avstämningar som köparna haft med denne.

Vilseledande uppgift i objektsbeskrivningen

Han upplystes vid intaget om att det gjorts omfattande renoveringar 2004. Han uppfattade säljarnas besked till honom som att även fasaden bytts det året. Vid hans intagsbesiktning noterade han inte något som föranledde honom att ifrågasätta detta. Det vitsordas att han i beskrivningen, vars innehåll säljarna godkänt, beskrivit fasaden på det sätt anmälarna redovisar. Sedan det vid besiktningen framkommit att det fanns brister i fasaden, har säljarna uppgett att man 2004 bytt ut det man då ansåg vara dåligt, men att man i övrigt endast målat fasaden.

Redovisning av ränta

Han mottog handpenningen om 630 000 kr den 4 september. Den insattes på det konto han använde som klientmedelskonto. Å detta konto hade han en ränta om 0,25 %. Han öppnade den 29 oktober ett särskilt klientmedelskonto å vilket han lyckades förhandla fram en räntesats om 3,5 %. Handpenningen överfördes samma dag till klientmedelskontot. Vid redovisningen den 31 oktober 2008 utbetalade han ränta om 0,25 % för 57 dagar och om 3,5 % för 2 dagar. Han borde rätteligen ha utbetalat 372 kr. Han har dock utbetalat 403 kr.

Hävning av köpet ignorerades

Det är korrekt att anmälarna den 16 september 2008, som kom mottagarna tillhanda följande dag, hävt köpet. Han fick besked från säljarna att de inte tänkte acceptera hävningen. Det fanns då ingen möjlighet för honom att återbetala handpenningen. En återbetalning hade förutsatt att parterna varit ense i saken och det var de inte.

Det är i och för sig korrekt att han inte senast den 23 september 2008 efterkom köparnas begäran om att bekräfta att han den 17 september mottagit köparens hävningsbrev. Eftersom säljarna uppgett att de avsåg att tillskriva köparna med besked om detta ansåg han att han inte själv behövde bekräfta mottagandet av detta brev.

Rekommenderad försändelse

Det brev som sändes från köparnas ombud i rekommenderad försändelse ankom honom även i lösbrev. Han ansåg det därför inte nödvändigt att på posten lösa ut en identisk handling.

Övrigt

Han har i övrigt yttrat sig och tillbakavisat anmälarnas påståenden.

Fastighetsmäklarnämndens beslut den 17 december 2008

Mäklare X har varit registrerad fastighetsmäklare sedan 27 augusti 1984. Han meddelades den 17 december 2008 varning för sin hantering av deponerade medel. Fastighetsmäklarnämnden fann i beslutet att mäklare X brustit allvarligt i sin hantering av deponerade medel men med beaktande av att mäklare X skärpt sina rutiner samt öppnat ett klientmedelskonto stannade nämnden vid en varning.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Posthantering

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

Den som skickar en försändelse till en fastighetsmäklare skall kunna utgå ifrån att den tas emot utan dröjsmål och i förekommande fall också att den föranleder mäklaren att vidta de åtgärder som krävs, exempelvis att bekräfta mottagandet. Om försändelsen sänts rekommenderat är det särskilt viktigt att mäklaren har sådana rutiner för posthantering att han inom rimlig tid hämtar ut en försändelse som skickats till hans mäklarverksamhet. Om så inte är fallet är detta en allvarlig brist i verksamheten. Av mäklare Xs egna uppgifter framgår att han dels underlåtit att bekräfta mottagandet av köparnas första begäran om återgång och återbetalning av handpenning, dels underlåtit att hämta ut en rekommenderad försändelse som skickats till honom i hans mäklarverksamhet. För dessa förseelser skall mäklare X meddelas varning.

Återgångsklausulen

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

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

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att begränsningar i köparens rätt till återgång med hänvisning till konstruktionsfel, mögelskador eller dylika begränsningar är oklart formulerade. Detsamma gäller undantag för vissa typer av fel, till exempel fel som köparen haft skälig anledning att förvänta sig med ledning av fastighetens ålder, skick och pris. Det finns risk för tvist mellan parterna om tolkningen av villkor som innehåller begränsningar av dylika slag.

Mäklare X har anfört att han är medveten om nämndens synpunkter om formuleringen av återgångsvillkor och att utformningen varit föremål för förhandling mellan parterna. Fastighetsmäklaren har emellertid ett självständigt ansvar för att villkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår. Nämnden vill understryka vikten av att parternas överenskommelser dokumenteras på ett tydligt sätt för att minimera risken för tvist om avtalets tolkning. Med beaktande av att mäklare X inlett förhandling om villkoret samt att villkoret får anses som partsvilja nöjer sig Fastighetsmäklarnämnden med detta påpekande.

2009-09-23:9

Vilseledande uppgift i objektbeskrivningen

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Beskrivningen skall innehålla uppgift om bland annat byggnadssätt. Bestämmelsen i 18 § fastighetsmäklarlagen har i huvudsak överförts oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till lagen (prop. 1983/84:16 s 40) kan byggnadssättet anges genom en ganska allmän beskrivning. Av denna bör framgå bland annat väggarnas ytterbeklädning. Mäklaren kan i de flesta fall få de behövliga uppgifterna från säljaren. Om omständigheterna inte ger anledning till annat, bör han ha rätt att lita på att de är korrekta.

I objektbeskrivningen anges under rubriken Fasad ”Trä, -04”. Detta antyder att fasaden bytts eller i vart fall renoverats 2004. Av utredningen framgår emellertid att fasaden enbart inspekterats och målats om. Mäklare X vitsordar att han i beskrivningen, vars innehåll säljarna godkänt, beskrivit fastigheten som anmälarna angivit. Han uppfattade att det gjorts omfattande renoveringar år 2004 och att även fasaden bytts det året. Han noterade inget som föranledde honom att ifrågasätta dessa uppgifter. Fastighetsmäklarnämnden vill särskilt påpeka att det – med omsorg om säljaren – är viktigt att en fastighetsmäklare vinnlägger sig om att uppgifter i objektbeskrivningen stämmer. Mäklare X skall därför kritiseras för att ha angivit en vilseledande uppgift i objektbeskrivningen. Med beaktande av att uppgifterna härrör från säljaren och att mäklare X inte haft anledning att ifrågasätta säljarens uppgift nöjer sig nämnden med detta påpekande.

Redovisning av ränta

Fastighetsmäklarnämnden meddelade mäklare X den 17 december 2008 varning för att allvarligt ha brustit i sin hantering av deponerade medel. Den nu aktuella förmedlingen genomfördes före det att nämndens beslut meddelades, varför nämnden nu avstår från vidare åtgärd.

Övrigt

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

Påföljd

Mäklare X meddelas varning för att ha underlåtit att bekräfta köparnas första begäran om hävning och för att ha underlåtit att hämta ut en rekommenderad försändelse som skickats till honom i hans mäklarverksamhet.

2009-09-23:10

2009-09-23:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om bekräftelse på uppsägning av uppdragsavtal

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X för att hon inte skriftligen bekräftat att deras skriftliga avtal avbrutits.

Anmälarna

Anmälarna har bland annat uppgivit följande. Vi skrev på ett förmedlingsuppdrag avseende vårt hus. Därefter blev vi tveksamma till att ha så stora affärer med henne. Den 22 eller 23 maj ringde vi och frågade vad som skulle hända om vi ångrade oss och inte ville sälja. Mäklare X lovade att vi inte skulle bli ersättningsskyldiga. Den 26 maj meddelade vi att vi inte ville sälja och bad mäklare X att riva avtalet. Den 28 maj skrev vi det första av sex e-brev om att riva avtalet. Hon har besvarat alla våra krav på avslut med frågor. Den 2 och 3 juni har vi också talat med tre andra på Ls mäklarkontor som samtliga lovat att skicka en skriftlig bekräftelse, men som senare ringt och sagt att det inte går.

Mäklaren

Mäklare X har bland annat anfört följande. Hon skickade bekräftelse till uppdragsgivarna den 10 juni 2008. Hennes uppfattning om varför de ville bryta förmedlingsuppdraget var att de inte hade en realistisk uppfattning om hur mycket de kunde få betalt för sin fastighet.

Handlingar i ärendet

Till anmälan har mailkorrespondens mellan anmälaren och mäklare X fogats. Av denna framgår bland annat att uppsägning gjorts via mail den 28 maj med begäran om att avtalet skulle rivas och att mäklare X ställt sig frågande till varför anmälarna krävt avtalet åter eller att det rivs.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Vid en uppsägning från uppdragsgivarens sida åligger det mäklaren att ge denne besked om sin inställning till uppsägningen. Mäklaren skall då också ge uppdragsgivaren besked om vilka krav som ställs eller kan komma att ställas i anledning av uppsägningen. Enligt Fastighetsmäklarnämnden bör mäklaren skriftligen bekräfta mottagandet av uppsägningen och ge besked om sina eventuella krav. Om mäklaren avser att kräva ersättning för den händelse fastigheten blir såld till någon köpare som mäklaren anser sig ha anvisat skall uppdragsgivaren även få en spekulantlista.

Av utredningen framgår att mäklare X i vart fall mottagit uppsägningen av uppdragsavtalet den 28 maj 2008. Hon har inkommit med en skriftlig bekräftelse av uppsägningen daterad den 10 juni 2008. Av den i ärendet inkomna mailkorrespondensen framgår att mäklare X gått i polemik med uppdragsgivarna genom att upprepat frågat dem varför de ville riva avtalet i

2009-09-23:10

stället för att genast bekräftat uppsägningen såsom senare skett. Mäklare X skall kritiseras för att hon inte i anslutning till uppsägningen har bekräftat denna. Fastighetsmäklarnämnden finner dock med beaktande av att mäklare X faktiskt har bekräftat uppsägningen att den kan stanna vid detta påpekande. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2009-09-23:11

2009-09-23:11

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Anmälan

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklaren X. Anmälarna har bland annat gjort gällande att mäklare X, i samband med köp av nyckelfärdigt hus, lämnat felaktigt pris på en grundbyggnation och att handpenningen inte var avräknad på slutfakturan.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och tillbakavisat anmälarnas kritik. Han har dessutom uppgivit bland annat följande.

Inför en förväntad nedgång på mäklarmarknaden hade han för avsikt att avveckla mäklarverksamheten och övergå till nyproduktion. Därför var han under år 2007 representant för H/F. Samarbetet är avslutat och någon försäljning för H har inte skett sedan 2007. Vid tiden för avtalet mellan H och anmälarna var han säljare åt H/F och försäljningen var inget förmedlingsuppdrag.

Handlingar i ärendet

Till yttrandet har mäklare X bland annat fogat entreprenadavtal, leverensbekräftelse och e-postmeddelanden. Av handlingarna framgår dels att mäklare X var handläggande agent, dels att han vid tiden för affären var provisionsavlönad säljare för H.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare. Av förarbetena till Fastighetsmäklarlagen (prop. 1994:95:14 s 80) framgår att en typ av situationer som faller under förbudet är när mäklaren av olika skäl har försatt sig i en situation där han har att tillgodose även andra intressen än uppdragsgivarens och dennes motparts. Som exempel på en situation av det slaget kan nämnas en fastighetsmäklare som för en husfabrikants räkning säljer eller förmedlar husbyggnadssatser. När en sådan mäklare har en tomt att förmedla är han givetvis intresserad av att även sälja ett huspaket till köparen. Risken är därför uppenbar att mäklaren på något sätt försöker styra husspekulanterna att välja ett hus från den fabrikant som mäklaren representerar eller att tomtköpet görs beroende av att ett avtal om köp av ett sådant hus kommer till stånd. Även om det i det enskilda fallet inte skulle kunna påvisas att mäklarens dubbla lojaliteter leder till skada för köpare eller säljare, har mäklaren inte rätt att förena mäklarsysslan med försäljnings- eller förmedlingsuppdrag som typiskt sett är ägnade att rubba förtroendet för mäklarens opartiska ställning.

Fastighetsmäklarnämnden anser att när en mäklare förmedlar husbyggnadssatser i egenskap av agent ägnar sig mäklaren åt en verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom

2009-09-23:11

som fastighetsmäklare. Detta oavsett om fastighetsmäklaren har förmedlat några tomter eller om han överhuvud ägnar sig åt förmedling vid den aktuella tiden. Det avgörande är hur köpare och säljare uppfattar mäklaren och i förevarande fall är det uppenbart att han uppfattats som mäklare.

Mäklare X har i yttrande uppgivit att han under år 2007 var representant och säljare för en husfabrikant. Fastighetsmäklarnämnden finner att då mäklare X var registrerad fastighetsmäklare samtidigt som han agerade som representant för en husentreprenör har han ägnat sig åt sådan verksamhet som typiskt sett är ägnad att rubba förtroendet för honom som fastighetsmäklare. Därigenom har han brutit mot förbudet i 14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen. För detta skall han varnas.

2009-09-23:12

2009-09-23:12

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares upplysningsskyldighet, även fråga om medverkande mäklares ansvar m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning avseende mäklare X (4---).

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare Y varning (4---).

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från köparen av en nyproducerad bostadsrätt. Anmälaren har framfört kritik mot fastighetsmäklaren mäklare X. Med anledning av vad som framkommit i ärendet har tillsyn därefter inletts mot mäklare Y i hans egenskap av anlitad mäklare.

Anmälaren

De vill anmäla mäklare X som de anser har agerat felaktigt och inte iakttagit god fastighetsmäklarsed. Den 21 augusti 2007 fick de en första visning av de lägenheter som var av intresse. Samtliga hade sjöutsikt över Värtan. De fastnade för den fina sjöutsikten och frågade specifikt om det fanns några planer för fastigheten intill. Det vill säga den fastighet som lägenheterna hade utsikt över och som ligger ca tio meter från de aktuella lägenheterna. Svaret de då fick var att det enda som skulle ske var en fasadrenovering på huset som skulle renoveras till nya kontorslokaler. De bestämde sig för en terrasslägenhet och tecknade kontrakt den 4 september 2007 varefter handpenning erlades. Eftersom de önskade visa lägenheten för barnen fick de ytterligare en visning den 15 november 2007. Då hade fasadrenoveringen påbörjats. Slutlikvid och tillträde genomfördes i december samma år.

Efter hemkomst från sommaresemester 2008 upptäckte de att en påbyggnad hade påbörjats på grannfastigheten; ytterligare ett våningsplan samt ett fläktrum ovanpå den nya våningsplanet. Detta medförde att hela utsikten på det undre planet skymdes och utsikten på det övre planet påverkades negativt. Lägenheten har stora panoramafönster från golv till tak. Mäklarföretaget hade i god tid före försäljningen informerats av säljaren om de byggplaner som fanns för grannfastigheten. Med tanke på omfattningen av påbyggnaden och det korta avståndet mellan fastigheterna var informationen om planerna av stor betydelse för dem som köpare. De anser att mäklare X varit skyldig att i enlighet med god fastighetsmäklarsed vidarebefordra den information som lämnats från säljaren.

Anmälarna har inkommit med viss korrespondens som förts med företrädare för mäklarföretaget och för säljaren. Från dessa meddelanden antecknas följande. I e-post som skickats till anmälarna den 23 september 2008 meddelar företrädare för säljaren att mäklare Y fick meddelande i juni 2007 om att ”påbyggnad av fastighet skulle ske” och att han fått ritningar på bygget den 5 september 2007.

2009-09-23:12

Medverkande mäklare (4---)

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

Det är riktigt att mäklarfirmen under sommaren 2007 haft tillgång till information om att grannfastigheten skulle genomgå en renovering och tillbyggnad med en viss höjdskillnad som följd. Ritningar avseende bygget överlämnades av säljaren den 5 september 2007. Anmälarna undertecknade överlåtelseavtalet den 4 september 2007. Ansvarig mäklare för hela projektet och överlåtelsen av denna lägenhet var mäklare Y, vilket framgår av flera handlingar bland annat objektsbeskrivningen och depositionsavtalet. Mäklare Y hade kännedom om planerna för grannfastigheten. Informationen om att det efter renoveringen skulle komma att bli en viss höjdskillnad jämfört med tidigare fanns hos mäklarfirmen men har dessvärre inte kommit fram till honom personligen. Han har deltagit i projektet genom att vara med och sälja vissa av lägenheterna, främst på slutet. Inom mäklarfirmen ansåg man att fasadrenoveringen var positiv för lägenhetsprojektet då det skulle leda till en vackrare fasad på grannfastigheten. Avståndet mellan husen uppgår till ca 16 meter. Den renoverade fastigheten är belägen på lägenheternas ”baksida”. Husen marknadsfördes och såldes utifrån den vackra utsikten och de fria ytorna mot Gärdet. Det är även åt detta håll huvudparten av den aktuella lägenhetens två terrasser vetter. Endast 20 – 25 % av terrassernas totala yta påverkas – den nedre terrassens kortsida mot öster. Från denna terrass har det aldrig varit fråga om sjöutsikt. Han har uppfattat det som att det för anmälarna varit mest avgörande huruvida lägenheten hade dagssol eller kvällssol. Det har inte varit fråga om något upprepat efterhörande angående renoveringen av grannfastigheten. En närmast identisk lägenhet såldes av annan mäklare för samma pris. Att värdet på den aktuella lägenheten inte påverkats av renovering av grannfastigheten styrks även av det värdeutlåtande som fogats till yttrandet.

Ansvarig mäklare (4---)

Mäklare Y har inkommit med yttrande i ärendet. Han har sammanfattningsvis anfört följande.

Han har varit ansvarig mäklare för hela projektet och var den som hade kontakt med säljaren och arkitekten. En förutsättning för projektet var att flera mäklare arbetade med detta. Arbetet pågick nästan två år och genomfördes i två etapper. Han undertecknade som ansvarig mäklare samtliga köpekontrakt och depositionsavtal men flera mäklare var behjälpliga vid visningarna. Den andra etappen omfattade tio takvåningar. För dessa anordnades privata visningar. Våningarna visades av honom själv tillsammans med två andra mäklare, varav den ene var mäklare X. För samtliga takvåningar undertecknade han köpekontrakt och depositionsavtal som ansvarig mäklare. I sin egenskap av ansvarig mäklare och den person som hade kontakt med säljaren och arkitekten hade han kännedom om att grannfastigheten skulle genomgå en renovering. Han fick information om arbetena från såväl säljaren som arkitekten under sommaren 2007. Han erhöll även ritningar. Enligt hans bedömning gav vare sig informationen från säljarna eller ritningen intryck av att grannfastigheten skulle bli särskilt mycket högre. Han fick snarare intrycket av en positiv förbättring av fastighetens fasad med ett snyggare mer stilrent tak. Köparna upplevde inte den planerade renoveringen av grannfastigheten som ett problem utan som en förbättring av närmiljön. Det planerade renoveringsarbetet mottogs väl av intresserade lägenhetsspekulanter då grannfastigheten ursprungligen hade en väldigt trist fasad. Han har inte mött några negativa reaktioner från de köpare som erhållit ritningarna per post. En lägenhet som var i det närmaste identisk med den som anmälarna köpte såldes för samma pris som det anmälarna betalade. Den lägenhetsspekulanten informerades om ombyggnadsplanerna och fick även tillgång till ritningarna då han efterfrågade dessa. Att den

2009-09-23:12

relativt trista fasaden skulle fräschas upp ansågs av den köparen som en positiv förändring av närmiljön. Renoveringen av grannfastigheten har inte diskuterats som problem ett inom mäklarföretaget. Hans upplevelse är att förändringarna varit till det bättre.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Regeringsrätten har i dom den 4 oktober 2006 (mål nr 3810-04) uttalat följande.

Enligt Regeringsrättens mening omfattar en fastighetsmäklares upplysningsskyldighet samtliga uppgifter som kan antas vara av betydelse för köparen och som mäklaren har tillgång till. Innehållet i de planbestämmelser som gäller för det område inom vilket en tillförsäljning utbjuden fastighet är belägen och för närliggande områden liksom planerade ändringar i sådana bestämmelser är enligt Regeringsrättens uppfattning av sådan karaktär att information härom kan antas ha betydelse för en köpare. Någon skyldighet för mäklaren att på egen hand inhämta sådan information föreligger dock inte. Men om mäklaren har tillgång till den bör han, oavsett på vilket sätt den kommit till hans kännedom, också vidarebefordra den till köparen. Hur långt denna upplysningsskyldighet sträcker sig måste bedömas från fall till fall beroende på vilken faktisk inverkan som t.ex. en enligt planen tillåten byggnation eller markanvändning eller en planerad ändring i planens byggföreskrifter eller dess bestämmelser om markanvändningen kan komma att få på boende- eller verksamhetsförhållandena på den aktuella fastigheten. Omständigheter som därvid är av betydelse är dels avståndet mellan fastigheten i fråga och platsen för den tillåtna eller planerade åtgärden, dels karaktären på och omfattningen av den sistnämnda. Däremot torde frågan om informationen typiskt sett kan antas vara till fördel eller nackdel för köparen sakna betydelse eftersom ett sådant ställningstagande grundar sig på subjektiva värderingar. Vad som uppfattas som positivt av en spekulant kan mycket väl framstå som negativt för en annan och denna bedömning måste överlämnas till den enskilde spekulanten att göra, vilket förutsätter att informationen vidarebefordras till honom.

Anmälarna har gjort gällande att huset på grannfastigheten byggts på med dels ett våningsplan, dels fläkrum i samband med renoveringen och att byggnaden ligger direkt framför det marknadsförda objektet. Höjdskillnaden efter byggnationen uppgår enligt anmälarna till totalt 7 meter och kan inte anses utgöra en obetydlig förändring. Fastighetsmäklarnämnden anser att uppgiften om den planerade ändringen varit av sådan art att den kunnat inverka på köparnas beslut att köpa bostadsrätten och således haft sådan betydelse att den omfattas av en fastighetsmäklares informations- och upplysningsplikt. Om förändringarna varit till fördel eller till nackdel för spekulanter och köpare saknar betydelse vid bedömningen av frågan om mäklarens skyldigheter i detta avseende.

Det är utrett att mäklare X medverkat i samband med visningar av objektet. Han har uppgivit att han inte tagit del av den information om höjdskillnad avseende den intilliggande fastigheten som funnits tillgänglig på mäklarföretaget och att uppgiften därför inte vidarebefordrats till spekulanterna. Fastighetsmäklarnämnden finner att det mot mäklare X bestridande inte kan fastställas att han åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Tillsynsärendet avseende mäklare X skall därför avskrivas utan ytterligare åtgärd.

2009-09-23:12

Mäklare Y har anlåtats för det aktuella förmedlingsuppdraget och bär därför ansvaret även för eventuella brister som kan hänföras till medverkande fastighetsmäklare. Utredningen visar att mäklare Y före visningar och kontraktskrivning erhållit uppgift från säljaren om att viss påbyggnad av en intilliggande fastighet skulle ske. Han skall därför varnas för att spekulanterna inte fått erforderlig information om de planerade ändringarna i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget.

2009-09-23:13

2009-09-23:13

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en fastighetsmäklare som är verksam på samma ort som mäklare X. Anmälaren har uppmärksammat nämnden på att mäklare X förmedlat en fastighet som ägs av en anställd mäklare.

Mäklare X har inkommit med yttrande och vissa handlingar som upprättats i samband med den aktuella förmedlingen samt ett intyg från köparen av objektet.

Förmedling från en närstående strider enligt praxis mot god fastighetsmäklarsed. För bestämmande av begreppet närstående hänvisas i 13 § fastighetsmäklarlagen till 4 kap. 3 § konkurslagen. Begreppet närstående består i huvudsak av fyra grupper; visst släktskap, ekonomisk gemenskap, den som genom ledande ställning har ett bestämmande inflytande över mäklarens verksamhet (t.ex. VD och arbetande styrelseledamot) och närstående till någon av de två sist nämnda grupperna. Det innebär bland annat att en fastighetsmäklare inte skall åta sig uppdrag från den som genom ledande ställning har ett bestämmande inflytande över mäklarens verksamhet.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att en mäklarkollega vanligtvis inte torde omfattas av närståendebegreppet. Detsamma gäller den aktuella situationen då den anlitade fastighetsmäklaren är chef över sin uppdragsgivare. Nämnden vill dock erinra om dels mäklarens skyldighet att tillvarata både säljarens och köparens intressen, dels vikten av att mäklaren uppfattas som en neutral och opartisk mellanman, vilket kan vara svårt i en situation som den aktuella.

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

2009-10-21:1

2009-10-21:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anonym anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklaren mäklare X. Anmälaren gör gällande att mäklare X systematiskt skall ha använt sig av fiktiva bud.

Anmälan

Anmälaren har i huvudsak uppgivit följande. Mäklare X har använt sig av en fiktiv budgivare. I en budförteckning avseende ett specifikt objekt anges att en viss namngiven person (A) har lämnat två bud. A har under perioden 2007-11-27 – 2009-05-25 enligt bifogad förteckning lämnat bud på ett flertal olika objekt. Vidare anges ett telefonnummer till A som överensstämmer med mäklare Xs eget telefonnummer på mäklarfirmen.

Till anmälan har fogats dels en ”budförteckning” daterad den 21 september 2009 avseende ett visst objekt, dels en förteckning över bud som A lämnat i budgivning under perioden 2007-11-27 – 2009-05-25.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig och i huvudsak uppgivit följande. Den aktuella spekulanten representerar ett bolag och är en känd aktör på fastighetsmarknaden. Den typ av budgivningsförteckning som anmälaren inkommit med upprättades aldrig i samband med det aktuella köpet. De aktuella handlingarna är fabricerade dokument som någon med tillgång till deras system har producerat med avsikt att skada dem. Den aktuella budlistan är inte en autentisk budlista, den har producerats månader efter att affären slutfördes. Den är dessutom redigerad så att utskriftsdatum och användare saknas. Listan med kundens alla bud är en rapport skapad med SFD-systemets rapportgenerator, i vilket man själv väljer vilka kolumner som skall kopplas samman till en lista. I det här fallet har man valt bud, adress, spekulantens namn samt ansvarig mäklares mobilnummer.

Till sitt yttrande har mäklare X fogat bland annat en budgivningslista avseende det aktuella objektet, ett intyg från mäklarfirmen att utskrivna dokument överensstämmer med de dokument som finns i affärssystemet samt skriftlig information om budgivning som lämnas till spekulanter.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fastighetsmäklaren skall enligt 12 § fastighetsmäklarlagen utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Budgivning utgör ett av de viktigaste momenten i mäklarens förmedlingstjänst. Med hänsyn till svårigheterna att i efterhand kontrollera och säkerställa att bud verkligen lämnats har mäklaren ett särskilt ansvar för att budgivningen

2009-10-21:1

sköts på ett korrekt sätt och att oklarheter inte uppkommer på grund av slarv eller ohederligt beteende.

Mäklare X har bestritt anmälares uppgift om att han skulle ha använt sig av en fiktiv budgivare och uppgivit att den aktuella budgivaren representerar ett bolag som är en känd aktör på fastighetsmarknaden. Mäklare X har uppgivit att den av anmälares ingivna budgivningslistan och listan med budgivarens alla bud är fabricerade dokument. Fastighetsmäklarnämnden finner att det, mot mäklare Xs bestridande och med beaktande av hans dokumentation avseende den aktuella budgivningen, inte är visat att det förekommit fiktiva bud. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2009-10-21:2

2009-10-21:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklaren mäklare X har i september 2008 förmedlat en fastighet. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparen riktat kritik mot mäklare X bland annat för att hon inte lämnat information om köparens undersökningsplikt, inte varit tillgänglig för att ge anmälarerna råd och information om lagstiftning samt upplysningar om fastigheten.

Anmälan

Anmälarerna har uppgivit i huvudsak följande. Hon fick ingen information av mäklare X om köparens undersökningsplikt. Mäklare X uppgav oriktigt till säljaren att anmälarerna inte ville undersöka fastigheten. Det kontraktsförslag, översatt till engelska, överensstämde inte med det köpekontrakt som sedermera undertecknades. Då fastigheten var behäftad med flera allvarliga fel och brister avseende el, vatten, golv, värmesystem, m.m. önskade anmälarerna råd, stöd och information om den lagstiftning som reglerar fastighetsköp i Sverige. Mäklare X var inte tillgänglig för att svara på anmälarernas frågor.

Mäklaren

Mäklare X har bland annat anfört följande. Anmälarerna hade ett hyresavtal med säljaren innan köpekontrakt undertecknades. Efter önskemål från anmälarerna var en släkting till säljaren med vid kontraktskrivningen. Den tog tre timmar och hon gick noga igenom köpekontraktets alla delar med parterna för att inga missförstånd skulle ske. Till stöd hade hon ett standardkontrakt översatt till engelska och informerade anmälarerna om att det översatta kontraktet skulle vara en hjälp för dem. Hon bestrider att hon uppgivit till säljaren att anmälarerna inte ville undersöka fastigheten. Hon upplyste anmälarerna om köparens undersökningsplikt och redogjorde för hur en besiktningsman genomför en besiktning avseende grund, tak, vind m.m. Hon informerade även om gällande lagstiftning rörande fastighetsköp. Parterna kände sig nöjda med genomgången av köpekontraktet och sade att de hade förstått dess innebörd. Innan kontraktsdagen hade anmälarerna gått igenom huset tillsammans med säljaren och säljarens släkting. Anmälarernas påstående om att hon inte var kontaktbar stämmer inte alls. I de fall hon är ute på kundbesök besvaras alla samtal av någon av hennes kollegor. Hon hade däremot problem med att komma i kontakt med anmälarerna och vid några tillfällen åkte hon de tre milerna, som det är till fastigheten, för att komma i kontakt med henne.

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.

2009-10-21:2

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köparen 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.

Anmälaren har bland annat gjort gällande att mäklare X åsidosatt sin skyldighet att informera henne om köparens undersökningsplikt. Mäklare X har i sitt yttrande tillbakavisat kritiken och uppgivit att hon gått igenom köpekontraktets alla delar med parterna, upplyst anmälaren om köparens undersökningsplikt samt redogjort för hur en besiktningsman genomför en besiktning. Med beaktande av mäklare Xs uppgifter och att det av köpekontraktet framgår att anmälaren tagit del av skriftlig information rörande köparens undersökningsplikt finner Fastighetsmäklarnämnden att det inte är visat att mäklare X skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. I anledning härav skall ärendet avskrivas från vidare handläggning.

Övrigt

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

2009-10-21:3

2009-10-21:3

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

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

I det aktuella ärendet fick mäklare X i uppdrag att förmedla en fastighet av ett dödsbo. Inför försäljningen besiktigades fastigheten. I köpekontraktet infördes en besiktningssklausul och köparen lät besiktiga fastigheten. Efter denna besiktning rekommenderade besiktningsmannen fortsatt teknisk utredning. En tredje besiktningsman besiktigade därefter fastigheten. Denne rekommenderade inte fortsatt teknisk utredning utan föreslog att vissa åtgärder skulle genomföras. Köparen och säljaren kom därefter överens om att låta köpet återgå.

Anmälan

Anmälaren har bland annat anfört följande.

Mäklare X fick i uppdrag att förmedla en fastighet som ingick i ett dödsbo. Ärendet har tidigare prövats av Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FRN) och Allmänna Reklamationsnämnden (ARN). De fann vid sin prövning att mäklare X inte agerat på ett korrekt sätt.

Det som är mest anmärkningsvärt är att § 16 i köpekontraktet, som reglerar åtgärdandet av radonet, saknar beloppsgräns och datum för inflyttning. Inget tilläggsavtal skrevs då köparen ville utföra en fortsatt teknisk undersökning. Mäklare X brast även i förmedlingen av information mellan säljare och köpare och var påfallande passiv.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttrande sammanfattningsvis anfört följande.

Han har rättat sig efter besluten från ARN och FRN utan dröjsmål.

Anledningen till att slutdatum för radonsaneringen ej skrevs in var att det kan ta tid att få allt slutfört inom en tidsram då man har att förlita sig på tredje part. Hans målsättning var att de ej skulle hamna i den situationen att tidsgränsen överskreds med den påföljden att säljaren skulle vara skyldig att utge skadestånd.

Vad gäller beloppsgränsen så upplevde både han och säljaren att budgivningen stannat ca. 450 000 kr högre än förväntat. För att inte riskera att tappa affären skrevs därför inte något övre belopp in i kontraktet. Säljaren ville i senare förhandlingar erbjuda köparen över 100 000 kr för att de skulle åtgärda radonet efter eget huvud. Offerten från entreprenören hade en ambitionsnivå som låg långt över vad som krävdes för att nå målet. Köparen krävde åtgärd enligt offerten vilket innebar en standardhöjning av huset, något som säljaren inte kunde gå

2009-10-21:3

med på. Till följd av detta uppstod ett dödläge som de tänkte bryta genom en tredje besiktning.

Fastigheten var besiktigad vid kontraktstillfället men köparen önskade besiktiga fastigheten med egen besiktningsman som hon kände sedan tidigare affärer, därav besiktningsklausulen. Köparen hade alltså en förhandsbesiktning att ta ställning till och parterna ansåg vid kontraktstillfället att tidsaspekten var fullt tillräcklig.

Köparens kunskaper gällande fastigheter, kontrakt och kontraktformuleringar var mycket hög, då hon var anställd på en av Stockholms största fastighetsmäklarfirmor sedan många år och dessutom studerade till mäklare. Köparen förstod således mycket väl klausulens innebörd.

Termen hävning i klausulen är i detta fall synonym med återgång.

Hävningen av köpet stred mot köpekontraktets villkor enär kostnaden för reparationerna skulle uppgå till en summa av maximalt 25 000 kr vilket den tredje besiktningsmannen meddelade muntligen.

Handlingar i ärendet

I § 12 i köpekontraktet återfinns följande klausul.

Säljaren ger köparen rätt att, på egen bekostnad, låta besiktiga fastigheten med certifierad besiktningsman senast den 2006-02-20. Om besiktningsmannen anmärker på fukt-/mögelskador, konstruktion- material- eller utförandefel med av besiktningsmannen beräknad åtgärds kostnad som överstiger 40.000 kr, har köparen rätt att låta köpet återgå. Återgå köpet, har parterna 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 förutsättningarna enligt ovan föreligger, senast den 2006-02-20 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.

Köparens rätt till hävning gäller ej ifall säljaren accepterar att betala reparationskostnaderna överstigande 40.000.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Besiktningsklausulen

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

2009-10-21:3

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

Bestämmelsen har i huvudsak överförts oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter. Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att återgångsvillkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår. När fastighetsmäklaren medverkar vid kontraktskrivning har parterna rätt att kräva att kontraktet utformas på ett riktigt sätt. Syftet med ett skriftligt avtal är att dokumentera vad som är avtalat och på det sättet förebygga konflikter mellan parterna. I de fall besiktning av fastigheten sker efter överlåtelsen åligger det mäklaren dels att medverka till en återgångsklausul som är tydligt formulerad och som kan tillfredsställa båda parter, dels att noga klargöra innebörden för parterna. En klausul skall utformas på ett så tydligt sätt så att den är vägledande för parterna.

I den av Fastighetsmäklarnämnden uppmärksammade besiktningssklausulen anges att köparens rätt att frånträda köpet är avhängig om säljaren accepterar att betala reparationskostnaderna överstigande 40 000 kr. Någon tidpunkt för när säljaren senast måste meddela om denne avser att ersätta denna kostnad anges inte. Den aktuella klausulens lydelse ger således säljaren en ensidig rätt att fram till tillträdesdagen hålla frågan om köpets återgång öppen. Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att utforma ett återgångsvillkor utan tidsgräns före tillträdesdagen för säljaren att meddela om han vill utnyttja sin rätt att ersätta kostnaden för ett avhjälpande. Mäklare X kan således inte undgå varning för klausulens utformning i denna del.

Av klausulen framgår att köparens rätt att begära återgång är begränsad till fukt-/mögel-skador, konstruktions-, material- eller utförandefel. Fastighetsmäklarnämnden vill påpeka att det finns risk för tvist mellan parterna vid tolkningen av villkor som innehåller begränsningar till vissa typer av fel.

Av klausulen framgår vidare att köparen inte får åberopa fel eller skador som kan anses motsvara vad köparen haft skäligen anledning att förvänta sig bland annat med ledning av fastighetens ålder, skick och pris. Fastighetsmäklarnämnden vill därför framhålla att en sådan formulering allmänt sett innebär en risk för att köparen överskattar förutsättningarna för att begära återgång.

Enligt klausulen skall besiktningsmannen beräkna åtgärdskostnaderna. Denna typ av hänvisning bör inte rutinmässigt användas i återgångsklausuler då ett besiktningsuppdrag normalt inte omfattar beräkning av åtgärdskostnader.

Mäklare X har i yttrande anfört att termen hävning i klausulen är synonym med återgång. Enligt Fastighetsmäklarnämnden borde termen hävning inte ha använts då klausulen reglerar frågan om rätt till återgång.

Övrigt

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

2009-10-21:3

Påföljd

Mäklare X skall varnas då han utformat en besiktningssklausul av vilken det inte framgår när säljaren senast måste meddela om denne avser att betala reparationskostnaderna överstigande 40 000 kr.

2009-10-21:4

2009-10-21:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om åtagande och åtgärder enligt utfärdad fullmakt m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

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

Anmälan

Anmälaren har anfört bland annat följande.

Överlåtelseavtalet tecknades den 22 maj 2008. Säljaren var då inte närvarande. Han beviljades medlemskap den 11 juni 2008 och slutuppgörelsen skedde den 1 juli 2008. Säljaren var inte närvarande då heller. Vid slutuppgörelsen presenterade mäklare X en fullmakt som visade att han hade rätt att upprätta och underteckna köpeavtal samt att också på alla i övrigt förekommande handlingar teckna säljarens namn.

Mäklare X förklarade vid slutuppgörelsen att han var tvungen att kontakta bostadsrättsföreningens förvaltning för att kvittera ut nycklar till fastighetens port. Han hade inte förvarnats om denna mycket ovanliga och minst sagt udda procedur av varken mäklare X, bostadsrättsföreningen eller säljaren.

Han kontaktade därför föreningens expedition och fick då beskedet att föreningen inte alls hade några nycklar att lämna. Han upplystes om att säljaren var skyldig att överlämna tre portnycklar till honom. Därmed stod nu mäklare Xs ord mot hans och han kom inte in i lägenheten.

Han ringde därefter säljaren som förklarade att han hade lämnat in två av sina tre nycklar till en person på föreningens expedition. Den tredje nyckeln skulle enligt säljaren finnas hos mäklaren.

När han åter ringde föreningens expedition fick han ett delvis annat besked än tidigare. Beskedet var att om säljaren verkligen hade lämnat in nycklarna på expeditionen så skulle han kunna hämta ut dem hos en viss namngiven person. Expeditionen var emellertid stängd och skulle inte öppna igen förrän nästa dag.

Han sökte sedan mäklare X ett flertal gånger, både per telefon och e-post. Mäklare X hade dock gjort sig oanträffbar och ringde inte tillbaka.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

2009-10-21:4

Säljaren undertecknade egenhändigt överlåtelseavtalet. Fullmakten utfärdades den 16 juni 2008. Fullmakten är en standardblankett som han har i datorn. I och med att lägenheten redan var såld då fullmakten undertecknades den 16 juni avsåg fullmakten per automatik endast avslutet på banken.

Till sitt yttrande har mäklare X även fogat ett meddelande per e-post som han skickat till anmälaren. Av meddelandet framgår bland annat följande.

Säljaren hade informerat honom om att nycklarna var inlämnade till föreningen och att de fanns för avhämtning hos föreningen. Föreningen skulle meddela anmälaren detta. Vid avslutet försökte han utan resultat att få tag på en representant för föreningen. Han lämnade dock ett meddelande och bad att snarast bli uppringd.

När anmälaren gick från banken bad han honom ringa så att han fick besked om att allt fungerade. Han sade till anmälaren att han hade ett nytt möte kl. 14.00 och att han sedan skulle vara upptagen. Anmälaren visste således att han inte var anträffbar under eftermiddagen.

Vid 16-tiden försökte han ånyo få tag på någon på föreningens expedition utan resultat. Han ringde därefter anmälaren som med all rätta var arg. Han meddelade anmälaren vad han kommit fram till och därefter ville anmälaren inte ha någon ytterligare kontakt med honom utan skulle skicka ett meddelande per e-post.

Säljaren kontaktade honom dagen efter tillträdet och berättade att han hade varit och lämnat ytterligare nycklar till föreningen. Säljaren hade glömt att överlämna dessa till honom.

Handlingar i ärendet

Mäklare X har inför tillträdet fått fullmakt att företräda uppdragsgivaren. Fullmakten har följande lydelse.

*Härmed lämnas fullmakt för mäklare X, eller den han sätter i sitt ställe, att försälja oss tillhöriga Bostadsrätten till lägenheten nr 251 med adress [...] i föreningen [...];
att upprätta och underteckna köpeavtal och likvidavräkningshandlingar;
att ansöka om utträde ur föreningen;
att ansöka om utträde ur regions-föreningen;
att utkvittera och uppbära köpeskilling samt att därjämte, i samband med förenämnda försäljning, på all i övrigt förekommande handlingar teckna våra namn – godkänner vi ombudets laga åtgärder.*

Fullmakten är daterad den 16 juni 2008. Överlåtelseavtalet är undertecknat den 22 maj 2008.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Fullmakten

Enligt 15 § fastighetsmäklarlagen får en mäklare inte företräda köpare eller säljare som ombud. Mäklaren får dock åta sig begränsade åtgärder i den mån god fastighetsmäklarsed medger det. Förbudet mot ombudsuppdrag gäller i första hand ”rena” ombudssituationer, det vill säga när mäklaren av uppdragsgivaren får fria händer att företräda denne i anslutning till förmedlingsuppdraget. I vissa situationer kan mäklaren behöva bistå parterna med att företräda en av dem i någon begränsad rättshandling som är nödvändig för att överlåtelsen skall

2009-10-21:4

kunna slutföras, t.ex. att kvittera köpeskillingen i samband med tillträdet, om säljaren inte då är närvarande. En grundläggande förutsättning för att mäklaren skall kunna åta sig ett sådant ombudsuppdrag med bibehållande av sin mellanmansställning är att den rättshandling det är fråga om inte är tvistig mellan parterna. Dessa måste alltså dessförinnan ha blivit ense om villkoren (se prop. 1994/95 s. 80-81).

Lydelsen av den fullmakt som presenterats ger mäklare X rätt att företräda säljaren som ombud i en omfattning som överskrider vad fastighetsmäklarlagen tillåter (jmf 2001-03-14:8 i FMN:s årsbok för 2001, 2003-01-22:6 i FMN:s årsbok för 2003, 2005-02-23:7 i FMN:s årsbok för 2005 och 2007-05-23:2 i FMN:s årsbok för 2007). Fullmakten har emellertid tillkommit efter köpet och innefattar därmed i första hand en rätt för mäklare X att underteckna likvidavräkningen och motta köpeskillingen.

Av utredningen i ärendet framgår inte annat än att mäklare X företrätt säljaren i just dessa avseenden. Han kan därför inte anses ha agerat i strid med förbudet att företräda någon av parterna som ombud. Fullmakten har dock utformats så att den gett honom rätt att försälja bostadsrätten.

Fastighetsmäklarnämnden får därför framhålla att en fullmakt måste utformas så att den endast täcker det begränsade uppdrag som avses. Mäklare X kan inte undgå kritik för att fullmakten inte utformats i överensstämmelse med det uppdrag han haft utan gett honom en alltför långtgående rätt att agera som ombud.

Övrigt

Vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder inte någon ytterligare åtgärd.

2009-10-21:5

2009-10-21:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares agerande vid uppdragsgivarens uppsägning av förmedlingsuppdraget m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

En uppdragsgivare har riktat kritik mot mäklare X för dennes sätt att sköta uppdragsavtalet. I anmälan görs bland annat gällande att mäklare X inte skött visningarna av bostaden och att mäklare X varit passiv med att försöka få bostadsrätten såld.

Mäklaren

Den 4 september, den 8 september och den 11 september 2008 hade han visningar av bostaden. Uppdragsgivaren ville att bostaden även skulle visas den 14 september. Uppdragsgivaren ville att han vid denna visning skulle vara närvarande. Han kunde inte lova detta men skulle lämna besked senare. Han hade under sommaren inte tagit ut någon semester och önskade vara ledig. Han föreslog att uppdragsgivaren var närvarande vid visningen. Han fick senare veta att ingen hade kommit till visningen.

Mellan den 1 november och den 5 november hade han telefonsamtal med uppdragsgivaren angående dennes uppsägning av uppdragsavtalet. I dessa samtal försökte han komma överens med uppdragsgivaren om en fortsättning av uppdraget. Skrivelsen den 20 november 2008 till uppdragsgivaren är hans bekräftelse på uppsägning av uppdraget. Han skickade ingen spekulantlista till uppdragsgivaren. Han namngav dock en spekulant. Orsaken till att han inte skickade en sådan lista var att spekulanternas intresse för bostadsrätten var så svagt att han inte trodde att de skulle återkomma. Detta bland annat beroende på bostadens skick och att uppdragsgivaren inte ville städa för det fall köparen önskade pruta på priset. Skälen till att han begärde en skriftlig uppsägelse från uppdragsgivaren var bland annat att denne hade sagt upp uppdraget under ensamrättstiden och att uppdragsgivaren inte hade något godtagbart skäl att säga upp uppdraget.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Närvaro vid visning

En fastighetsmäklare har en skyldighet att vara aktiv i sitt förmedlingsuppdrag. Detta innebär bland annat att mäklaren eller en representant för denne i princip skall vara närvarande vid visningar. När en uppdragsgivare önskar visning en speciell dag bör mäklaren i möjligaste mån tillgodose uppdragsgivarens önskemål. Mäklare Xs önskan att vara ledig är inte ett godtagbart skäl för att inte medverka. Mäklare Xs åtgärd att i detta fall inte närvara vid den begärda visningen strider mot god fastighetsmäklarsed. Det kan dock noteras att mäklare X i tät följd haft tre visningar alldeles innan den dag då uppdragsgivaren önskade en visning. I anledning härav kan påföljd underlåtas.

2009-10-21:5

Uppdragsavtalets upphörande

En uppdragsgivare kan när som helst säga upp ett förmedlingsuppdrag. En fastighetsmäklare är då bland annat skyldig att skriftligen bekräfta uppdragsgivarens uppsägning och sedan den avtalade uppsägningstiden löpt ut även upphöra med marknadsföringen av fastigheten. Mellan den 1 november och den 5 november fick mäklare X klart för sig att uppdragsgivaren hade sagt upp uppdragsavtalet. Mäklare X har genom skrivelse den 20 november 2008 till uppdragsgivaren bekräftat uppsägningen och han har den 22 november 2008 tagit bort fastigheten från hemnet. Att mäklare X först vid de nu angivna tillfällen vidtog nämnda åtgärder medför att han har agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Detta motiverar att mäklare X meddelas varning.

En fastighetsmäklare har agerat i strid med god fastighetsmäklarsed för det fall han underlåtit att till uppdragsgivaren överlämna en spekulantlista i samband med dennes uppsägning av förmedlingsuppdraget. Mäklare X har anfört att han inte överlämnade någon spekulantlista men att han namngav en spekulant för uppdragsgivaren. Genom att inte tillhandahålla en spekulantlista har mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Utredningen ger dock inte belägg för annat antagande att det endast förelegat en namngiven spekulant varför Fastighetsmäklarnämnden finner att påföljd kan underlåtas. Nämnden vill dock erinra om en fastighetsmäklares skyldighet att tillhandahålla sin uppdragsgivare en spekulantlista trots att mäklaren muntligen angivit spekulanterna för uppdragsgivaren.

Genom att kräva en skriftlig uppsägning av uppdragsgivaren har mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Denna förseelse motiverar att han meddelas varning.

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

2009-10-21:6

2009-10-21:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om besiktningens klausul villkor om ersättning i uppdragsavtal

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Mäklare X har förmedlat en försäljning av en fastighet. I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har köparna i ett flertal avseenden riktat kritik mot mäklare X. I anmälan görs bland annat gällande att mäklare X lämnat oriktig uppgift om bostadsytan, felaktig uppgift om att båtplats/brygga ingick i köpet och att mäklare X på eget bevåg redovisat ett deponerat belopp. I tillägg till anmälan har köparna hemställt att de deponerade medlen skall tillfalla dem.

Övrigt

I ärendet har vidare aktualiserats frågan om utformningen av klausuler i köpekontraktet och uppdragsavtalet i det aktuella förmedlingsuppdraget.

Köpekontraktet

I § 12 sista stycket stadgas att ”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 beräknade åtgärdskostnader som överstiger 25 000 kr”.

Uppdragsavtalet

Under avsnitt Provision/arvode i uppdragsavtal den 19 juni 2007 anges bland annat att ”Kommer försäljningen inte till stånd på grund av att uppdragsgivaren vägrar ingå ett köpeavtal med av fastighetsmäklaren anvisad spekulant villig att betala utgångspriset enligt detta avtal och i övrigt godta av uppdragsgivaren ställda villkor skall uppdragsgivaren ersätta fastighetsmäklaren för dennes faktiska kostnader såsom värdering, annonsering samt andra tryckkostnader, arbetskostnader, bilresor etc. denne haft dock max. mäklararvodet”.

Depositionsavtalet

I depositionsavtal den 5 juli 2007 anges att räntan på deponerade medel utgår med motsvarande ränta som erhålles på klientmedelskontot och tillfaller K F AB vid redovisningen.

Mäklaren

Mäklare X har tillbakavisat den kritik som har riktats mot honom och i övrigt anfört bland annat följande.

Köpekontraktet

Under mina 16 år som fastighetsmäklare har han aldrig haft problem med parterna i denna fråga. Klausulens utformning har diskuterats flitigt i mäklarbranschen och idag har han en annan utformning av paragrafen med en lämplig tidpunkt för säljaren att tillkännage sitt åtagande av denna paragraf.

2009-10-21:6

Uppdragsavtalet

I sina förmedlingsuppdrag arbetar han endast med priser som säljaren är beredd att sälja för. Inget hindrar att säljaren ändrar sig och inte vill sälja till överenskommet pris. Han informerar uppdragsgivaren om att denne inte måste sälja och att denne även kan säga upp förmedlingsuppdraget. För det fall klausulen strider mot god fastighetsmäklarsed så avser han att ta bort denna klausul.

Depositionsavtalet

Säljaren överlät räntan på handpenningen till mäklariet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Inledningsvis vill Fastighetsmäklarnämnden framhålla att nämnden saknar möjlighet att pröva till vilken part deponerade medel skall överlämnas.

Köpekontraktet

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

Enligt 19 § samma lag skall mäklaren verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats skall mäklaren hjälpa parterna med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Bestämmelsen har i huvudsak överförts oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena till den lagen (prop. 1983/84:16 s. 41) framgår att mäklaren har en handlingsplikt vid avtalsslutet mellan parterna. Han bör vara aktiv och observant på frågor som måste lösas och bör lägga fram förslag till en överenskommelse som kan tillfredsställa båda parter. Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att återgångsvillkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår. När fastighetsmäklaren medverkar vid kontraktskrivning har parterna rätt att kräva att kontraktet utformas på ett riktigt sätt. Syftet med ett skriftligt avtal är att dokumentera vad som är avtalat och på det sättet förebygga konflikter mellan parterna. I de fall besiktning av fastigheten sker efter överlåtelsen åligger det mäklaren dels att medverka till en återgångsklausul som är tydligt formulerad och som kan tillfredsställa båda parter, dels att noga klargöra innebörden för parterna. En klausul skall utformas på ett så tydligt sätt så att den är vägledande för parterna.

I den av Fastighetsmäklarnämnden uppmärksammade besiktningklausulen anges att köparens rätt att frånträda köpet är avhängig av om säljaren accepterar att betala reparationskostnaderna överstigande 25 000 kr. Någon tidpunkt för när säljaren senast måste meddela om denne avser att ersätta kostnaden anges inte. Den aktuella klausulens lydelse medger således säljaren en ensidig rätt att fram till tillträdesdagen hålla frågan om köpets återgång öppen. Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att utforma ett återgångsvillkor utan tidsgräns före tillträdesdagen för säljaren att meddela om han vill utnyttja sin rätt att ersätta kostnaden för ett avhjälpande. Mäklare X kan således inte undgå varning för klausulens utformning i denna del.

2009-10-21:6

Uppdragsavtalet

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

Det får förutsättas att den som ingår ett uppdragsavtal med en fastighetsmäklare har för avsikt att sälja sin fastighet. Ett förmedlingsavtal medför dock ingen skyldighet gentemot fastighetsmäklaren att låta sälja objektet.

Eftersom fastighetsmäklarens rätt till ersättning i normalfallet är en slags ”uppskjuten rätt” som bara inträder om det blir ett avtalsslut får mäklaren vanligtvis inte betalt för nedlagt arbete om säljaren inte fullföljer en överlåtelse. Det råder emellertid avtalsfrihet i fråga om på vilka grunder fastighetsmäklaren skall ha rätt till ersättning. Det förekommer därför att fastighetsmäklaren skriftligt i avtalet förbehåller sig rätten till viss ersättning – företrädesvis nedlagda kostnader – även om det inte blir någon försäljning.

Det i ärendet aktuella avtalsvillkoret innebär att uppdragsgivaren kan bli tvungen att betala ett betydande belopp till mäklare X vid utebliven försäljning. Avtalsvillkoret är vidare utformat på ett sätt som lämnar lite utrymme för en säljare att ångra eller till och med avvakta en påbörjad försäljning. Istället är risken påtaglig att uppdragsgivaren mot sin vilja genomför en försäljning av bostaden och dessutom till ett pris som riskerar understiga marknadsvärdet eftersom det enligt Fastighetsmäklarnämndens erfarenhet föreligger vissa svårigheter för mäklarna att sätta utgångspriser som motsvarar ett försäljningspris på en öppen marknad. I det enskilda fallet kan uppdragsgivaren även känna sig tvingad att sälja sin bostad trots att denne haft för avsikt att finna en lämplig ersättningsbostad innan den nuvarande säljs. Att med konsumenterna sluta avtal med dylika villkor bedömer Fastighetsmäklarnämnden inte vara förenligt med god fastighetsmäklarsed. Detta motiverar att mäklare X meddelas varning.

Depositionsavtalet

I depositionsavtalet anges att räntan på deponerade medel skall tillfalla K F AB.

Av förarbetena till fastighetsmäklarlagen framgår att en mäklare 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). Vidare kan noteras att nämnden i protokoll den 18 februari 2008 uttalat att en mäklaren skall inte behöva redovisa vad räntan uppgått till i de fall den understiger 100 kr och mäklaren enligt avtal tillgodogjort sig räntan. I sådana fall bör det vara tillräckligt att mäklaren i likvidavräkningen anger att uppburen ränta understiger 100 kr.

Mäklare X har upprättat ett depositionsavtal med villkor om att ränta inte skall utgå till part på deponerade medel. Fastighetsmäklarnämnden får därför framhålla att om parterna kommit överens om att räntan i vissa fall tillfaller mäklaren så skall det av depositionsavtalet framgå vilken beloppsgräns som gäller för att räntan inte skall utbetalas till den som får kapitalbeloppet. Enligt nämndens praxis strider det mot god fastighetsmäklarsed att en mäklare avtalar om att få tillgodogöra sig ränta som överstiger 100 kr. Nämnden finner dock att bristen i ränteklausulen kan stanna vid detta påpekande.

2009-10-21:6

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

2009-10-21:7

2009-10-21:7

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har mäklare X kritiserats av en annan fastighetsmäklare bland annat för att ha försatt sin uppdragsgivare i en situation där denna riskerade att få betala dubbla mäklararvoden.

Anmälan

Förmedlingsuppdraget mellan säljaren och anmälaren sades upp den 31 maj och efter tio dagars uppsägningstid upphörde uppdraget den 9 juni. Köpekontrakt skrevs den 7 juni. Anmälaren ringde till mäklare X när villan var såld för att spara tid och pengar åt mäklare X eftersom han börjat marknadsföra villan under anmälares uppdragstid. Mäklare X tog kontakt med säljaren och hotade med att kräva fullt arvode. Anmälaren informerade då säljaren att två mäklare från samma samfund inte kan kräva två provisioner.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig över kritiken i ärendet. Därtill har han i samband med handläggningen av ett tillsynsärende beträffande den anmälande fastighetsmäklaren lämnat en redogörelse för hur han själv hanterat förmedlingsuppdraget. Sammantaget framgår följande.

Ägaren av en fastighet kontaktade honom under våren 2007. Huset var dock redan till salu via en annan mäklare men ensamrättsperioden på detta förmedlingsuppdrag skulle inom kort vara slut. Den 28 maj 2007 tecknades ett uppdragsavtal med ensamrätt till och med den 27 augusti. Han uppmanade säljaren att säga upp uppdraget med den först anlitade mäklaren och begära ett skriftligt besked från denne att uppdraget var avslutat innan han kunde gå ut med hennes hus på marknaden. När säljaren senare fick det skriftliga beskedet var detta daterat den 31 maj och den förste mäklaren hävdade tio dagars uppsägningstid. Någon spekulantlista fick han inte från den förste mäklaren. Den 11 juni konstaterades att tiden för den förste mäklarens förmedlingsuppdrag inklusive uppsägningstid var till ända utan avslut och han gick ut med objektet med en ganska omfattande marknadsföring.

Efter några dagar ringde säljaren till honom och berättade att den förste mäklaren hade kontaktat henne för att han hade en köpare på huset. Mäklare X förklarade då för säljaren att det nu var han som var mäklare på huset och att han hade ett förmedlingsuppdrag med ensamrätt vilket innebär att om den förste mäklaren har en spekulant på huset borde den mäklaren hänvisa spekulanten till honom så att han kunde skriva kontrakt. Någon dag senare ringde den förste mäklaren till honom och berättade att huset var sålt. Det är ställt utom allt tvivel att säljaren efter den 11 juni blivit presenterad ett köpekontrakt där hennes underskrift är daterad den 7 juni och att säljaren valt att skriva på detta. ”Säljaren visste att hon var ersättningsskyldig även till mig, men hade en förhoppning om att det ändå inte kunde vara så tokigt så att båda skulle ha betalt./.../Efter konsultation med kollegor /.../ kom vi fram till att kräva henne

2009-10-21:7

på arvudet enligt förmedlingsuppdraget, 210 000 kr, kändes fel och skulle vara negativt för kontoret. Säljaren och jag kom överens om att hon skulle ersätta mig för kostnader för marknadsföring och nerlagt arbete.”

Handlingar i ärendet

Till sitt yttrande har mäklare X fogat en kopia av uppdragsavtalet. I avtalet är bland annat angivet att uppdragsgivaren upplyst att annan fastighetsmäklare har anlåtats för förmedling av objektet. I fråga om ersättning till mäklaren anges att provision skall utgå. I avtalet undantas inte några spekulanter från mäklare Xs ensamrätt.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd har i protokoll nr 3, 2000 fört vid sammanträde den 4 december 2000, i ett vägledande yttrande angående konkurrerande provisionsanspråk anfört bl.a. följande.

Ansvarsnämnden anser att risken för problem med dubbla provisionskrav i första hand skall undanröjas genom kontakter mellan mäklarna. Mot den bakgrunden anser Ansvarsnämnden att det föreligger en skyldighet för efterkommande fastighetsmäklare att begära en sådan spekulantförteckning som åsyftas i Riktlinjerna [Konsumentverkets Riktlinjer för tillhandahållande, utförande och marknadsföring av fastighetsmäklartjänster i konsumentförhållanden (KOVFS 1996:4) som utarbetats efter överläggningar med företrädare för berörda branschorganisationer] och en motsvarande skyldighet för den första mäklaren att lämna förteckning. --- Ansvarsnämnden anser inte att det överensstämmer med god fastighetsmäklarsed att ingå ett förmedlingsuppdrag med ensamrätt utan att ha beaktat en tidigare fastighetsmäklares eventuella provisionsanspråk. --- Efterkommande mäklare skall därför anses skyldig att skriftligen i uppdragsavtalet undanta dessa spekulanter från sin ensamrätt. --- Kan en spekulantförteckning ej erhållas är alternativet för den efterkommande mäklaren att generellt undanta tidigare mäklarens spekulanter från sin ensamrätt.

Fastighetsmäklarnämnden har redan tidigare förklarat sig instämma i vad Mäklarsamfundets Ansvarsnämnd uttalat i fråga om vad som åligger en fastighetsmäklare i samband med risk för så kallade konkurrerande provisionsanspråk (se 2003-05-07:4 FMNs årsbok för 2003). För att risken för problem med dubbla provisionsanspråk skall undvikas föreligger det en skyldighet för en efterkommande mäklare att vara uppmärksam och beakta tidigare mäklares eventuella provisionsanspråk. I uppdragsavtalet skall den tidigare mäklarens spekulanter undantas från ensamrätten i enlighet med erhållen spekulantförteckning eller generellt.

Av mäklare Xs egna uppgifter i ärendet framgår att han redan i samband med de första kontakterna med säljaren blev informerad om att annan mäklare hade förmedlingsuppdrag för objektet. Det måste därmed ha stått klart för honom att han, genom sitt förfarande att i uppdragsavtalet förbehålla sig ensamrätt utan undantag, skulle kunna förorsaka uppdragsgivaren kostnader för dubbla arvoden vid en försäljning till någon som tidigare varit spekulant på objektet. Vidare framgår att mäklare Xs grunduppfattning varit att han enligt uppdragsavtalet haft rätt till full provision även om han senare träffat en överenskommelse med sin uppdragsgivare att nedsätta ersättningen till hans kostnader för marknadsföring och nedlagt arbete. Det är uppenbart att mäklare X ingått uppdragsavtal utan att iakttä de skyldigheter som följer av kraven på god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

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

2009-10-21:8

2009-10-21:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares ansvar för uppgift i objektsbeskrivningen

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan mot fastighetsmäklare X från köparen av en fastighet.

Anmälaren

I annonsen angavs byggåret till 2007. Enligt objektsbeskrivningen var huset ”stomrest” 1997 och ”fasaden” var från 1997 samt att hela inredningen renoverades 2007. Mäklaren förklarade att den tidigare ägaren avlidit innan bygget blev klart. Något förundrade över det angivna byggåret och övriga uppgifter bestämde de sig för att köpa huset. Vid första kontakten med grannarna fick de information om att huset fanns redan 1985 då grannarna köpte sitt hus. Anmälaren har påtalat att felaktiga och vilseledande uppgifter lämnats i objektsbeskrivningen gällande byggnadens ålder och att mäklaren inte besvarat vissa frågor i rimlig tid.

Mäklaren

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

Säljarna lämnade de uppgifter som införts i objektsbeskrivningen och har också godkänt denna. Motsvarande uppgifter fanns i ett besiktningsprotokoll. Han hade inte någon kännedom om när byggnaden uppfördes och hade inte heller någon anledning att misstänka att säljarnas uppgifter var felaktiga.

Handlingar

Anmälaren har inkommit med bland annat objektsbeskrivningen, ritning och meddelande från mäklaren till anmälaren.

I objektsbeskrivningen finns bland annat följande uppgifter om objektet;

BESKRIVNING ...Fritidshuset har genomgått omfattande renoveringar och mycket är nytt...

STORLEK Boarea 75 m². Areauppgifter enligt taxeringsinformationen ...

BYGGNAD Objekttyp: Fritidshus. Byggnadstyp: 1 plan. Byggår: 2007, fasad 1997.

Renoveringar: Huvudbyggnaden är stomrest 1997. Nybyggnation av huvudbyggnad inredd och färdigställt 2007...

ÖVRIGA BYGGNADER: Gäststuga, byggt 1986 om ca 40 m²...

I det av mäklaren inskickade fastighetsutdraget anges nybyggnadsåret och värderingsåret till 1986. Boarean skall enligt uppgift vara 40 kvm.

Mäklare X har inkommit med kompletterande uppgifter i ärendet.

2009-10-21:8

I CFD-utdraget anges det hus som idag används som gäststuga, dvs. den tidigare huvudbyggnaden. Vad han kan minnas har köparen inte tagit del av utdraget. Uppgiften i objektsbeskrivningen om att boarean skulle vara angiven "enligt taxeringsinformationen" är felaktigt angiven av honom. Uppgiften lämnades av säljaren vilket naturligtvis även skulle ha framgått av beskrivningen. Han fick del av ritningen först då krav framställdes från köparen mot honom. Efter samtal med säljaren har dock framkommit att ett antal handlingar lämnades över från säljaren till köparen i samband med kontraktskrivningen, bland annat den aktuella ritningen. Han hade inte tillgång till information från den tidigare förmedlingen som genomfördes för elva år sedan.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen skall fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Av 18 § samma lag framgår att fastighetsmäklaren skall tillhandahålla köparen en objektsbeskrivning vid förmedling till konsument. Beskrivningen skall bland annat innehålla uppgifter om byggnadens ålder och storlek.

Av mäklare Xs yttrande och utredningen i övrigt framgår inte annat än att säljarna lämnat uppgiften om när huvudbyggnaden uppfördes och att han inte haft anledning att misstänka att denna var felaktig då han införde den i objektsbeskrivningen. Mäklare X har emellertid medgivit att förutsättningen för uppgiften om huvudbyggnadens storlek blivit felaktig på grund av omständigheter som han ansvarar för. Han kan inte undgå kritik för detta förbiseende. I övrigt föranleder utredningen i ärendet inte någon ytterligare åtgärd. Ärendet skall därför avskrivas.

2009-10-21:9

2009-10-21:9

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om marknadsföring av bostadsrätt med ”terrass”

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har uppmärksamats på mäklare Xs agerande i samband med förmedling av ett objekt i en bostadsförening. Nämnden har tagit initiativ och meddelat beslut om tillsyn för att utreda om mäklaren iakttagit god fastighetsmäklarsed i samband med utförandet av förmedlingsuppdraget med anledning av uppgifterna om terrass i marknadsföringen.

Mäklaren

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

Vid all marknadsföring och på alla visningar har information om förutsättningarna för terrassen lämnats genom att en kopia av en protokollsida från bostadsföreningen varit tillgänglig för alla och envar.

I den objektsbeskrivning som presenterades för spekulanter vid första visningen söndagen den 16 augusti 2009 fanns följande information;

[Sid 1] *Takterrass finns (måste ansökas om bygglov)*

[Sid 2] *Stor terrass på taket med en utomordentlig utsikt över hela stan! (måste ansökas om bygglov).*

Genom ytterligare en trappa kan man gå vidare upp till taket. En enastående utsikt med bländande sol kan få vem som helst att smälta. Föreningen har sagt ja till ett eventuellt bygge av terrass. MÅSTE ANSÖKAS OM BYGGLOV hos stadsbyggnadskontoret genom lägenhetsinnehavarens försorg.

Till yttrandet har fogats ett bildmaterial med noteringen ”första bilderna på nätet”. Tre av bilderna visar en uteplats med trädäck, ett mindre trädgårdsmöblemang och ett antal växter i planteringskrukor. Platsen är inhägnad av bland annat ett rep. Bildtexten är ”Takterrass”. En bild har bildtexten ”Utsikt”.

Mäklare X har vidare anfört följande.

Hon fick inte signaler från någon av de 34 spekulanter som kom på besök om att det skulle råda osäkerhet om vad som gällde. På måndagen fick hon ett mejl från en missnöjd spekulant och beslutade då omgående att kontakta samtliga som varit på visningen. Hon svarade att hon tagit till sig av kritiken och att förtydliganden skulle göras i visningsmappen inför omvisningen samma kväll. Efter rundringningen kunde konstateras att ingen missförstått informationen.

2009-10-21:9

Texten i objektsbeskrivningen som användes vid omvisningen och på Internet ändrades till;

[Sid 1] /Borttaget/

[Sid 2] *Stor terrass --- bygglov, terrassen tillhör ej lägenheten idag.*

Genom ytterligare en trappa --- Föreningens styrelse ställer sig positiv till ett eventuellt bygge av terrass. MÅSTE ANSÖKAS OM BYGGLOV hos stadsbyggnadskontoret genom lägenhetsinnehavarens försorg. Idag tillhör inte terrassen och får ej nyttjas. Bildtexterna ändrades till Ex på Takterrass.

I samband med budgivning var hon i kontakt med de tre budgivarna som samtliga bekräftade att de från första stund förstått hur det förhöll sig med takterrassen.

I den inskickade protokollsidan, som saknar datering och underskrifter, finns följande notering; --- *Styrelsen beslöt att, i likhet med när ärendet tidigare tagits upp, platsen inte tillhör lägenheten och att man inte har rätt att i dagsläget utnyttja den som uteplats motsv. Däremot är man positiv till att innehavaren av lägenheten, om vederbörande så önskar, framöver ansöker om bygglov för att använda takplatsen (bl a komplettera med staket mot gatan. Erhålles bygglov tar man därefter en diskussion över vilken upplåtelseform som skall gälla dvs hyra eller friköp av ytan.*

I utdraget finns ytterligare fyra punkter varav en rör annan bostadsrättsinnehavares ansökan om andrahandsuthyrning.

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

Uppdragsgivaren använde terrassen som ”solterrass” innan hon anlätades för förmedlingsuppdraget. Hon har inte medverkat till någon ”Home styling”. Bilden togs av mäklarföretagets fotograf den 24 juni 2009. Hon har kontaktat föreningens styrelse genom dess ordförande och Stadsbyggnadskontoret. Protokollsidan fanns hela tiden på Hemnet, under första visningen på bordet och under andra visningen i beskrivningen. Ingen bostadsrättsinnehavare har rätt att använda terrassen som en solterrass. En separat dörr från lägenheten gör det möjligt att komma ut på taket. Andra personer som exempelvis vicevärd och sotare kan komma ut på taket via en gallergrind i trappuppgången. Formuleringarna i protokollet beror – enligt hennes personliga uppfattning – närmast på att föreningen ville gardera sig för eventuella fallolyckor. Texten i objektsbeskrivningen om föreningens inställning ändrades efter kontakt med ordföranden. Vid omvisningen fanns all information samlad i den s.k. visningsmappen. Avsikten med bildtexten ”Ex på takterrass” var att kunna ge ”en vision på hur det skulle kunna se ut. Hur terrassen skulle kunna se ut efter godkännande av föreningens styrelse samt om godkänt bygglov erhålles”. De spekulanter som blev köpare såg objektet enbart efter ändringen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 5 § marknadsföringslagen (2008:486) skall marknadsföringen stämma överens med god marknadsföringssed. I 6 § anges att marknadsföring som strider mot god marknadsföringssed.

2009-10-21:9

ringssed enligt 5 § är att anse som otillbörlig om den i märkbar mån påverkar eller sannolikt påverkar mottagarens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut.

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

Av 8 § marknadsföringslagen framgår att marknadsföring som är vilseledande enligt 10 § samma lag är att anse som otillbörlig om den påverkar eller sannolikt påverkar mottagarens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut.

Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att marknadsföringen inte blir vilseledande, vilket bland annat innebär att mäklaren skall vinnlägga sig om att använt bildmaterial och beskrivningar rätt återger objektet (se 2004-08-25:2 i FMNs årsbok för 2004). Uppgifter om terrass får i allmänhet anses vara av väsentlig betydelse för den som är spekulant på en bostad vilket medför att mäklaren får ett särskilt ansvar i detta avseende.

Av mäklare Xs egna uppgifter framgår att hon varit införstådd med att ingen lägenhetsinnehavare hade rätt att använda utrymmet på hustaket som en "solterrass". Hon har dessutom uppfattat det så att föreningen ville gardera sig för eventuella fallolyckor. Av det inskickade protokollsutdraget framgår vidare att föreningen särskilt påpekat behovet av komplettering med staket mot gatan.

Uppgifterna i den första objektsbeskrivningen om att "takterrass finns (måste ansökas om bygglov)" och att föreningen "sagt ja till ett eventuellt bygge av terrass" står inte i överensstämmelse med vad som antecknats i protokollsutdraget. Av handlingarna framgår att mäklare X medverkat till en objektsbeskrivning med felaktiga uppgifter om förutsättningarna för användningen av den aktuella s.k. takterrassen trots att hon vid marknadsföringstillfället varit medveten om förhållandena och föreningens inställning. Fastighetsmäklarnämnden anser att mäklare X genom att framställa takterrassen på det sätt som skett i den första objektsbeskrivningen åsidosatt god fastighetsmäkarsed och att hon redan på den grunden skall meddelas varning.

Av utredningen framgår att mäklare X infört vissa förändringar i objektsbeskrivningen sedan hon uppmärksammats på bristerna.

Det inskickade bildmaterialet visar dels en iordningställd och möblerad "takterrass" dels en "utsikt" från den aktuella platsen. I objektsbeskrivningen finns dessutom uppgifter om "Stor terrass på taket med en utomordentlig utsikt över hela stan!" och "Genom ytterligare en trappa kan man gå vidare upp till taket. En enastående utsikt ...". Kompletteringen med upplysningen om att bilderna avser att visa ett "Ex på takterrass" ändrar inte intrycket av att det inhägnade området på taket kan användas av den som förvärvar lägenheten.

I objektsbeskrivningen lämnas viss information om kravet på bygglov och hänvisningar till föreningens styrelse. Sist i interiörbeskrivningen finns dessutom noterat att "Idag tillhör inte terrassen och får ej nyttjas". Fastighetsmäklarnämnden anser dock vid en samlad bedömning

2009-10-21:9

att mäklare X även i den andra objektsbeskrivningen presenterat takterrassen på ett otillbörligt sätt. Hon har dessutom underlåtit att, i samband med bilderna av terrassen, tydligt ange dels att platsen inte får användas på det sätt bilderna ger intryck av, dels förutsättningarna för att platsen i framtiden skulle komma att tillhöra det sålda objektet.

Det har förelegat en risk för att en överlåtelse skulle kunna ske på felaktiga grunder. I vart fall har marknadsföringen varit ägnad att vilseleda spekulanter om förhållandena på objektet. Mäklare Xs agerande innebär att hon åsidosatt god fastighetsmäklarsed på ett sätt som motiverar att hon tilldelas varning.

Mäklare X har i ärendet uppgivit att hon tillhandahållit spekulanter ett utdrag från bostadsrättsföreningens styrelseprotokoll bland annat på Internet och som en bilaga till objektsbeskrivningen. Utdraget innehåller uppgifter om den förmedlade lägenheten men också personliga uppgifter om annan medlem i föreningen m.m.. De närmare omständigheterna kring dokumentet framgår inte av utredningen. Avslutningsvis vill Fastighetsmäklarnämnden påpeka följande. Styrelseprotokoll är inte offentliga. Varken medlemmar eller utomstående har normalt rätt att få del av protokollen. Det är anmärkningsvärt att mäklare X presenterat handlingen på det sätt hon beskrivit och hon kritiseras därför för sin hantering i denna del.

2009-10-21:10

2009-10-21:10

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklarens skyldighet att upprätta dokument som är anpassade till de verkliga förhållandena

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden gör anmälarna gällande att mäklare X inte informerat dem om vem som var säljare till den fastighet som anmälarna sedermera köpte. Mäklare X kritiseras även för hanteringen av klagomål som anmälarna framfört till honom gällande en vattenskada.

Mäklare X har i yttrande lämnat förklaring till det som anmälaren påtalat.

Vid granskningen av handlingarna i ärendet har följande framkommit.

I § 3 i köpekontraktet står bland annat följande.

Köparen ska omgående – med kompletta handlingar – ansöka om övertag av lån jämte nya lån enligt §2. Har lån inte beviljats senast den 27 juni 2008, har köparen rätt att låta köpet återgå. Återgår köpet, har köparen rätt att omgående få tillbaka betalad handpenning och ingen av parterna har rätt till skadestånd av andra parten. Sådan begäran om återgång ska göras skriftligt och vara säljaren tillhanda senast den 1 juli 2008 ...

Köpekontraktet är emellertid undertecknat av parterna den 11 augusti 2008.

Mäklarens yttrande

I fråga om köpekontraktets klausul har mäklare X anfört huvudsakligen följande.

Parterna tecknade först ett köpekontrakt den 19 juni 2008 med ett lånevillkor som skulle infrias senast den 27 juni 2008. Köparna besiktade under tiden huset med egen besiktningsman. Den 30 juni 2008 begärde köparna att köpet skulle återgå och handpenningen betalades tillbaka. Köparna återkom emellertid och tecknade ett nytt köpekontrakt den 8 augusti 2008 sedan de fått köpeskillingen reducerad samt att tillträde kunde ske omgående. Lånevillkoret var i detta fall redan infriat så det saknade betydelse och kunde ha tagits bort helt.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Det är ett grundläggande krav att de handlingar som mäklaren upprättar för genomförandet av ett köp är korrekta. Mäklaren har en självständig skyldighet att se till att utformningen av handlingarna och uppgifterna i dessa stämmer överens med förhållandena i det enskilda fallet.

I förevarande fall har mäklare X agerat otillfredsställande genom att inte ta bort ett villkor i köpekontraktet när det uppdagats att villkoret inte längre ägde aktualitet. Mäklare X har anfört

2009-10-21:10

att det saknade betydelse huruvida villkoret var intaget i köpekontraktet eller inte eftersom villkoret hade infriats. Fastighetsmäklarnämnden vill härvid påpeka att den omständigheten att ett visst villkor i ett enskilt fall inte lett till tvist mellan parterna inte fråntar mäklaren dens självständiga skyldighet att se till att de handlingar han eller hon upprättar återspeglar såväl partsviljorna som de verkliga förhållandena. Med detta påpekande avskriver Fastighetsmäklarnämnden ärendet från vidare handläggning.

2009-11-18:1

2009-11-18:1

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om under-tecknande av köpekontrakt utan skriftlig fullmakt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden gör anmälaren gällande bland annat att mäklare X underlåtit att informera spekulanter och köpare om att det fanns fornlämningar på fastigheter som mäklare X haft i uppdrag att förmedla.

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande angående anmälares påståenden.

Han fick i uppdrag av två bröder att förmedla deras fastighet som skulle avstyckas och säljas. Den ene brodern dog emellertid och han efterlämnade såsom dödsbodelägare maken och två barn före äktenskapet.

Anmälaren hade tidigare påtalat för honom att det kunde finnas fornlämningar på fastigheten. Han frågade säljarna, som vuxit upp på fastigheten, om de kände till att det kunde finnas några fornlämningar på deras tomt. De uppgav att de inte kände till något om några fornlämningar. Han tittade då på Riksantikvarieämbetets kostnadsfria söktjänst "Fornsök". Vid denna sökning och även senare gick det lätt att kontrollera att det inte fanns någon officiell uppgift om några fornlämningar på den aktuella tomten. Han talade även med stadsbyggnadskontoret i Uppsala och med länsstyrelsen. Samtliga var skeptiska till uppgifterna. Han tog därför anmälares påstående om att det fanns fornlämningar på den aktuella tomten med ro och såg ingen anledning att undersöka påståendena vidare.

Av mäklare X inskickad dokumentation från Upplandsmuseet framgår att det vid två tillfällen har utförts besiktningar av den i ärendet aktuella fastigheten och att inga tidigare okända synliga fornlämningar finns inom fastigheten.

Övrigt

Vid granskningen av handlingarna i ärendet framgår bland annat följande.

Köpekontraktet är undertecknat för dödsboet av en dödsbodelägare för egen del samt enligt fullmakt.

Tillfrågad om fullmakter har mäklare X i svar till Fastighetsmäklarnämnden anfört huvudsakligen följande.

Inför kontraktstillfället lät den ena delägaren dagen innan kontraktsskrivningen meddela att han inte kunde närvara på grund av en snabbt påkallad tjänsteresa. Säljarna representerades vid kontraktstillfället av endast en av dödsbodelägarna. Detta skedde i muntligt samförstånd

2009-11-18:1

med såväl samtliga övriga dödsbodelägare som den andre delägaren och var betingat av att säljarna var angelägna om att få affären i hamn utan dröjsmål. Han ansåg vid tillfället inte att han kunde riskera affärens fortbestånd genom att framskjuta kontraktsskrivningen för så lång tid som hade erfordrats för att inhämta skriftliga fullmakter från samtliga övriga ägare, varav en var bosatt i N. Avsikten var att i efterhand infordra skriftliga fullmakter vilket också har skett. Ingen av parterna har haft någon erinran mot förfarandet eller lidit skada därigenom.

Kopior av antedaterade skriftliga fullmakter med mäklarföretagets namn och logotyp bifogades yttrandet.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Formkraven för fastighetsköp regleras i 4 kap. 1 § jordabalken. Köp av fast egendom sluts genom upprättande av köpehandling som underskrivs av säljaren och köparen. Fullmakt att sluta avtal om köp av fast egendom skall, enligt 27 § andra stycket lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, vara skriftlig. Ett avtal som inte uppfyller formkraven är ogiltigt.

Mäklare X har medverkat till att upprätta ett köpekontrakt som undertecknats av endast en dödsbodelägare trots att han ägde kännedom om att denne inte hade skriftlig fullmakt, vare sig från den andra delägaren eller övriga dödsbodelägare, att sluta avtal om köp avseende den i ärendet aktuella fastigheten.

När en mäklare upprättar överlåtelseavtal får det anses höra till god fastighetsmäklarsed att mäklaren ser till att de formella villkoren för köpets fullbordan och bestånd blir uppfyllda.

Påföljd

Mäklare X har medverkat till att upprätta en ogiltig fångeshandling genom att låta en dödsbodelägare underteckna ett köpekontrakt utan erforderliga skriftliga fullmakter. Detta förfarande strider mot god fastighetsmäklarsed och för detta skall han varnas.

Det förhållandet att parterna inte haft någon erinran mot förfarandet eller lidit skada därigenom föranleder ingen annan bedömning.

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

2009-11-18:2

2009-11-18:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I anledning av Allmänna reklamationsnämndens beslut den 19 januari 2009 rörande ett förmedlingsuppdrag som mäklare X har utfört beslutade Fastighetsmäklarnämnden den 5 mars 2009 att granska det aktuella förmedlingsuppdraget. Allmänna reklamationsnämnden fann i sitt beslut att mäklare X varit oaktsam genom att inte kontrollera uppgiften om bostadsytan som han hade angett i objektsbeskrivningen.

Mäklaren

I samband med intaget och första mötet med säljarna gick han tillsammans med dessa igenom uppgifterna i fastighetsutdraget. Vid genomgången signalerade inte säljarna att någon uppgift skulle vara felaktig. Han hade ingen anledning att misstro säljarna. Fotografering inne i byggnaden utfördes av honom och en kollega till honom. Vid fotograferingen uppfattade varken han själv eller hans kollega att boytan var felaktig. Husets öppna planlösning gjorde det omöjligt att upptäcka den felaktiga arean. I objektsbeskrivningen angav han ytuppgiften från fastighetstaxeringen. Beskrivningen skickades i god tid före försäljningen till säljarna för deras godkännande.

Han fick en ritning i samband med fotograferingen av huset. Kvalitén på ritningen var inte särskilt bra men den skulle å andra sidan endast användas för att framställa en icke måttsett tredimensionell planritning som sedan skulle presenteras på internet och i objektsbeskrivningen. Han faxade ritningen till det företag som gör planritningar åt honom. Han lade sedan ritningen i akten. Han reflekterade aldrig över de måttangivelser som fanns på ritningen och reagerade följaktligen inte på att måttangivelserna avvek från säljarnas uppgift om ytan.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

I 18 § fastighetsmäklarlagen anges att när förmedling avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. En sådan beskrivning skall bland annat innehålla en uppgift om byggnadens storlek.

Uppgiften om byggnadens storlek har mäklare X erhållit från fastighetstaxeringen, vilket också angivits i objektbeskrivningen. Han har vidare uppgett att uppdragsgivaren inte hade någon erinran mot uppgiften och att han för egen del vid besök i byggnaden inte hade anledning att ifrågasätta uppgiften han angav i objektbeskrivningen. I anledning härav och av vad som i övrigt framkommit i ärendet finner Fastighetsmäklarnämnden att det saknas anledning att rikta kritik mot mäklare X för den uppgift som han lämnade i beskrivningen. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2009-11-18:2

Ledamöterna A, B och C anmäler skiljaktig mening och anför följande

Bostadens storlek är regelmässigt av stor betydelse för parterna i en fastighetsaffär. Det är därför viktigt att en fastighetsmäklare är särskilt noggrann när denne anger en sådan uppgift i objektsbeskrivningen. En fastighetsmäklare har emellertid inte någon skyldighet att mera ingående undersöka en byggnads storlek. Ger inte omständigheterna anledning till annat har en fastighetsmäklare rätt att lita på de uppgifter som han eller hon erhåller vid förmedlingen av fastigheten.

Av utredningen i ärendet framgår emellertid att mäklare X haft tillgång till en ritning av vilken bostadsbyggnadens mått framgick. Denna ritning använde mäklare X som underlag för framställning av den ritning som skulle bifogas objektsbeskrivningen, men inte som underlag för måttuppgifterna i objektsbeskrivningen.

I objektbeskrivningen angavs boarean till ca 131 kvm och biarean till ca 141 kvm. Vid uppmätning i efterhand har konstaterats att boarean uppgick till 111, 8 kvm och att biarean uppgick till 110, 5 kvm i källarplan och 29, 8 kvm garage som enligt taxeringsregler utgör komplementbyggnad.

Mäklare X har uppgett att han vid kontakt med uppdragsgivaren och vid besök på fastigheten inte haft anledning att ifrågasätta uppgiften om storleken på bostad och biutrymmen. Mäklare X har dock tagit del av en ritning med tydlig uppgift om måttet på bland annat bostadsbyggnaden med källarutrymme men uppenbarligen inte närmare reflekterat över de uppgifter som angavs på ritningen. Nämnden konstaterar att enbart genom att beakta de angivna måtten skulle mäklare X utan större svårighet kunnat ha konstatera att det fanns anledning för honom att ifrågasätta de uppgifter han använt i objektsbeskrivningen. Genom att inte granska ritningen och därigenom komma att oreserverat ange taxeringsuppgifter i objektsbeskrivningen har mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Det är därför motiverat att meddela mäklare X varning.

2009-11-18:3

2009-11-18:3

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I ärende med dnr 4---har Fastighetsmäklarnämnden initierat en utredning mot en fastighetsmäklare som rörde dennes åtgärder under period då denne delvis inte var registrerad. Ärende med dnr 4--- avskrevs i juli 2009 när den mäklaren avregistrerades. Av utredningen i det ärendet framgick bland annat att mäklare X var den ansvarige fastighetsmäklaren för det aktuella förmedlingsuppdraget. I anledning härav beslutade nämnden den 3 februari 2009 att mäklare X skulle tillfrågas om hanteringen av förmedlingsuppdraget.

Mäklaren

Den fastighetsmäklare som var föremål för Fastighetsmäklarnämndens utredning i ärende med dnr 4--- arbetade som medhjälpare på kontoret. När medhjälparen började fick denne följa med på intag för att komma igång. Det första ärendet som medhjälparen fick sköta själv var det förmedlingsuppdrag som nu är föremål för granskning. Det var medhjälparen som tog in ärendet. Medhjälparen skulle därefter undersöka frågan om förköp. Medhjälparen hade kontakt med handläggaren på banken som ville sköta lagfartsansökan. Denne tjänsteman slutade och den nye handläggaren blev inte underrättad av banken. Medhjälparen väntade på besked från banken för att kunna föra över pengarna. Han själv hade inte kontakt med banken. Han förhandlade med uppdragsgivaren om förmedlingsuppdraget och undertecknade sedan uppdragsavtalet. Han upprättade och undertecknade också depositionsavtalet. Han medverkade vid köpekontraktets undertecknande och vid mötet för tillträdet. Övriga åtgärder utfördes av medhjälparen, såsom exempelvis visningarna.

Fastigheten ägdes av två personer. Uppdragsavtalet undertecknades av ena delägaren för egen räkning och med stöd av fullmakt för den andra delägaren. När förmedlingsuppdraget undertecknades gjorde han ingen identitetskontroll av vare sig delägaren som undertecknade uppdragsavtalet eller fullmaktsgivaren. Han har sedan ett år skärpt rutinerna och utför numera alltid en identitetskontroll av ägarna och fullmaktsgivarna när han ingår ett uppdragsavtal.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Oregistrerad medhjälpare

Av förarbetena till fastighetsmäklarlagen kan utläsas att fastighetsmäklaren säljer en kvalificerad yrkestjänst. Den som sluter ett förmedlingsuppdrag med en mäklare och den som i egenskap av köpare eller på annat sätt kommer i kontakt med mäklarverksamhet har därför rätt att förvänta sig att han kommer i kontakt med en kunnig och opartisk mäklare. Den omsorgsplikt som en fastighetsmäklare har innebär bland annat att mäklaren skall bistå både köpare och säljare med de råd och upplysningar de kan behöva för att komma överens i olika frågor. Det är endast arbetsuppgifter som inte är centrala för förmedlingsuppdraget som kan överlämnas till medhjälpare. Som en generell förutsättning bör gälla att uppgiften uttryckligen

2009-11-18:3

skall delegeras i varje särskilt 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).

Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut särskilt påpekat att det ankommer på den ansvarige mäklaren att i varje enskilt fall avgöra om det verkligen är lämpligt att en assistent tillåts utföra vissa moment. Kravet på mäklares agerande måste dock alltid bedömas efter förhållandena i det enskilda fallet. Om mäklaren låter sig representeras av en oregistrerad medhjälpare så skall mäklaren se till att medhjälparens roll klart framgår.

Enligt Regeringsrätten (RÅ 1996 ref. 83) måste omständigheter som är graverande för en mäklare, för att kunna läggas till grund för disciplinära åtgärder, kunna slås fast otvetydigt. Om mäklaren bestritt riktigheten av de uppgifter som anmälaren lämnat kan dessa uppgifter endast läggas till grund för åtgärd från Fastighetsmäklarnämndens sida om det finns andra omständigheter som styrker anmälares uppgifter.

Utredningen i ärendet ger anledning till tvivel om mäklare X i tillräcklig utsträckning själv varit aktiv i förmedlingens utförande eller om han låtit en oregistrerad medhjälpare utföra sådana moment som det ålegat honom själv att utföra. Med hänsyn till vad som framkommit i ärendet kan det inte otvetydigt slås fast att mäklare X inte varit tillräckligt aktiv eller låtit oregistrerad medhjälpare medverka i sådan omfattning att det står i strid med god fastighetsmäklarsed. Det saknas således grund för disciplinär åtgärd. Fastighetsmäklarnämnden vill ändå påpeka vikten av att det är en fastighetsmäklare som skall utföra de centrala momenten i förmedlingsarbetet. Vidare har nämnden noterat att vid tiden för tillträdet till den aktuella fastigheten var medhjälparen registrerad fastighetsmäklare.

Identitetskontrollen

Inledningsvis kan konstateras att lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt upphörde att gälla den 15 mars 2009, varvid lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism trädde i kraft. Det i ärendet aktuella förmedlingsuppdraget ingicks och avslutades dock före den 15 mars 2009 varför den äldre lagen är tillämplig på förvarande fall.

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. Affärsförbindelsen med uppdragsgivaren inleds när fastighetsmäklaren erhåller ett förmedlingsuppdrag från uppdragsgivaren. Fastighetsmäklaren skall därför enligt 4 § första stycket lagen om åtgärder mot penningtvätt kontrollera uppdragsgivarens identitet innan affärsförbindelsen ingås, dvs. före det att uppdragsavtalet ingås. I p. 4.2.1 anges att företräds part av ombud med stöd av skriftlig fullmakt bör både fullmaktstagarens och fullmaktsgivarens identitet kontrolleras.

I förevarande ärende har mäklare X vidgått att han underlåtit att kontrollera uppdragsgivarnas identitet före ingåendet av uppdragsavtalet.

2009-11-18:3

Enligt god fastighetsmäklarsed skall en fastighetsmäklare följa även annan lagstiftning än fastighetsmäklarlagen som är tillämplig på mäklarens agerande i samband med förmedlingsuppdraget. Mäklare X har i strid med bestämmelser i lagen om åtgärder mot penningtvätt underlåtit att kontrollera uppdragsgivarnas identitet före ingåendet av uppdragsavtalet. För detta skall han varnas.

2009-11-18:4

2009-11-18:4

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från Skatteverket avseende mäklare X med uppgifter om att verket vid granskning av vissa bolag konstaterat oredovisade mäklarprovisioner.

Anmälan

Av Skatteverkets anmälan framgår sammanfattningsvis följande.

Vid granskning av de bolag som mäklare X varit verksam i som fastighetsmäklare och styrelseledamot har konstaterats att det funnits oredovisade mäklarprovisioner. Under perioden december 2002 – februari 2004 har 27 provisioner om sammanlagt 914 100 kr inte redovisats. Utredningen har bland annat resulterat i höjningar av bolagets utgående mervärdesskatt och arbetsgivaravgifter. Omprövningsbesluten har inte överklagats.

Mäklaren

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

Han lämnade över ansvaret för mäklarföretaget i september 2001 till en medarbetare på grund av sjukdom. Han förnekar att han mottagit provisioner. Någon annan har skrivit hans namn. Inkomsterna har inte kommit till hans kännedom. Eftersom medarbetaren avlidit har han omgående betalat allt som begärts.

Mäklare X, som förelagts att till Fastighetsmäklarnämnden ge in en förteckning över förmedlingsuppdrag som ingåtts under tiden den 1 oktober 2006 – den 30 juni 2007, har inkommit med en förteckning som omfattade 72 överlåtelser. Handlingar i fem uppdrag har på begäran skickats in till nämnden och granskats. Mäklare X har därefter yttrat sig om vissa oklarheter kring identitetskontroll enligt lagen om penningtvätt.

Övrigt

Mäklare X meddelades varning genom Fastighetsmäklarnämndens beslut den 23 augusti 2006. Länsrätten har i dom den 14 november 2007 avslagit mäklare Xs överklagande och domen har vunnit laga kraft. Kritiken avsåg medverkan av oregistrerad medhjälpare i samband med ett förmedlingsuppdrag. Ytterligare två tillsynsärenden är under handläggning.

2009-11-18:4

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

För att en fastighetsmäklare skall bli registrerad krävs, enligt 6 § första stycket 5 fastighetsmäklarlagen, att han eller hon är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. I kravet på redbarhet ligger ett krav på redbarhet också i ekonomiska angelägenheter.

Vad som kommit fram i Skatteverkets utredning medför att mäklare Xs redbarhet och lämplighet kan ifrågasättas. Med beaktade av att de påtalade bristerna ligger långt tillbaka i tiden och att Fastighetsmäklarnämndens granskning inte lett till någon åtgärd finns för närvarande inte anledning till någon ytterligare åtgärd från nämndens sida. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2009-11-18:5

2009-11-18:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om felaktig skatterådgivning samt villkor om medhjälpare och redovisning av ränta i uppdragsavtal m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Allmänna reklamationsnämnden har i beslut den 24 april 2009 avslagit ett yrkande om skadestånd som en köpare av en fastighet riktat mot mäklare X med hänvisning till att anmälaren inte förmått visa att han lidit en ekonomisk skada. Av beslutet framgår att mäklare X medgivit att han inför köpet felaktigt uppgivit att kapitalvinstskatt från försäljningen av villan gick att skjuta upp vid förvärvet av jordbruksfastigheten.

Med anledning av uppgifterna som framkommit i Allmänna reklamationsnämndens ärende har Fastighetsmäklarnämnden beslutat om granskning av hur mäklare X genomfört de aktuella förmedlingsuppdragen.

Mäklare X har yttrat sig i ärendet och i huvudsak anfört följande.

Han medverkade vid försäljningen av anmälares villa och kom fram till en viss fördelning är ägarandelarna vid det gemensamma förvärvet. Tjänsten utfördes under en stressig period. Han var inte observant på att köpet avsåg en jordbruksfastighet. Den ena parten var mycket väl insatt i ekonomiska frågor. Dessutom hade den andra parten egen revisor. Nu i efterhand tycker han att det är märkligt att inte revisorn kontaktades.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med bland annat uppdragsavtalen från de aktuella förmedlingarna. Vid granskningen av dessa har följande noterats.

Vid rubriken Förmedlingsarbetet finns villkor om att *Uppdragsgivaren är medveten om och godkänner att förmedlingsarbetet i vissa delar kan komma att utföras av fastighetsmäklarna [MT] och mäklare X samt av mäklarass [RP]. Undertecknad fastighetsmäklare bibehåller dock det fulla ansvaret för uppdraget.*

Vid rubriken Särskilda villkor – provision finns följande begränsning --- *För de medel som deponeras på fastighetsmäklarens klientmedelskonto, för uppdragsgivarens räkning, utbetalas ränta efter gällande räntesats om den totala räntan överstiger kronor 150.*

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Skatterådgivningen

Fastighetsmäklare har inte någon skyldighet att lämna skatterättsliga råd. Av kravet på god fastighetsmäklarsed följer dock att om mäklaren lämnar information i sådana hänseenden så skall rådgivningen vara korrekt. Mäklare X har medgivit att han lämnat oriktiga upplysningar i fråga om möjligheten att få uppskov med beskattningen i samband med förvärvet. För denna

2009-11-18:5

förseelse kan han inte undgå att meddelas varning. Vad han anfört om omständigheterna kring förmedlingsuppdragen föranleder inte någon annan bedömning.

Medhjälpare

I båda inskickade uppdragsavtalen finns uppgift om att uppdragsgivaren är medveten om och godkänner att förmedlingsarbetet ”i vissa delar” kan komma att utföras av två namngivna fastighetsmäklare – varav den ena är mäklare X själv – och en namngiven mäklarassistent. I samma avsnitt påpekas att undertecknad mäklare bibehåller det fulla ansvaret för uppdraget.

Med anledning av formuleringarna vill Fastighetsmäklarnämnden framhålla följande.

Villkoret ger intryck av att de två angivna fastighetsmäklarna avser att dela på uppdraget. Begränsningar saknas för när medhjälparna kan medverka med stöd av villkoret. Om den anlitate mäklaren har förhinder på grund av t.ex. sjukdom, semester eller annan orsak kan det normalt vara en fördel för uppdragsgivaren om *annan mäklare* genomför delar av uppdraget. Det är dock viktigt att den ansvarige mäklaren har uppdragsgivarens samtycke till att annan mäklare medverkar. Allmänna villkor om medverkan av annan mäklare bör därför vara begränsade till situationer då den anlitate mäklaren har förhinder.

Lagstiftaren har öppnat en möjlighet för fastighetsmäklare att låta en *oregistrerad medhjälpare*, under mäklarens överinseende och på dennes ansvar, utföra visst arbete som hör till uppdraget. Det är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att överlåta kvalificerade uppgifter till en mäklarassistent. Det aktuella villkoret saknar begränsningar för assistentens medverkan vilket kan medföra oklarheter om assistentens befogenheter i uppdraget (jämför 2008-08-27:7 i FMNs årsbok för 2008, 2006-02-22:4 i FMNs årsbok för 2006, 2005-06-15:3 i FMNs årsbok för 2005 och 2003-03-19:6 i FMNs årsbok för 2003).

Ränta

En fastighetsmäklare är skyldig att göra deponerade medel räntebärande. Mäklaren har inte 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. De inskickade uppdragsavtalen innehåller villkor om att ränta utbetalas om den överstiger 150 kr. Villkoret strider mot god fastighetsmäklarsed.

Frågan om mäklares redovisningsskyldighet har varit föremål för prövning i Fastighetsmäklarnämndens disciplinnämnd. Se utdrag ur nämndens protokoll 2/2008 med följande lydelse.

I protokoll den 20 oktober 1999, FMN 11/99, dnr 4---, meddelade Fastighetsmäklarnämnden att nämnden inte hade några invändningar mot ett förslag från Mäklarsamfundet, att genom avtal i samband med deposition av klientmedel, kunna stryka ett streck över de räntor på klientmedlen som understeg 100 kr.

I en ny skrivelse föreslår Fastighetsbyrån, Mäklarsamfundet och Svensk Fastighetsförmedling att Fastighetsmäklarnämnden ändrar sin nuvarande praxis enligt följande. Mäklaren skall inte behöva redovisa vad räntan uppgått till i de fall den understiger 100 kr och mäklaren enligt avtal tillgodogjort sig räntan. I sådana fall bör det vara tillräckligt att mäklaren i likvidavräkningen anger att uppbyren ränta understiger 100 kr. Organisationerna har anfört följande. Många mäklare upplever att redovisningen av små räntebelopp innebär orimligt mycket arbete i förhållande till ”nyttan”. Det är ytterst sällan som säljaren bryr sig om att få veta vad räntan uppgick till, i de fall där den understiger 100 kr och mäklaren har fått tillgodogöra sig räntan.

Disciplinnämnden diskuterar förslaget. Nämnden har inga invändningar mot förfaringssättet.

2009-11-18:5

Fastighetsmäklarnämnden anser att det kan stanna vid ovanstående påpekande.

Påföljd

Mäklare X meddelas varning för den oriktiga upplysningen i fråga om möjligheten till uppskov.

2009-11-18:6

2009-11-18:6

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Av ett utdrag från webbplatsen Booli.se framgår att en fastighet har sålts till mäklare X och att fastigheten förmedlats av J.O.E F vilket bolag ägs av mäklare X och vars VD han också är. I anledning av utdraget initierade Fastighetsmäklarnämnden ett tillsynsärende gällande den aktuella förmedlingen. Mäklare X har förelagts att yttra sig om vem som hade förmedlingsuppdraget, vem som köpte fastigheten och till vilken köpeskilling fastigheten såldes.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig och anfört bland annat följande.

Det aktuella köpet avser ett avtal mellan säljaren och mäklare X. Efter muntlig överenskommelse i mars 2008 inleddes försäljning (rätteligen förmedling, FMN`s anm.) av objektet. Flera intressenter visade intresse men kontrakt kom inte att skrivas. Anledningen var kanske att fritidshuset uppvisade mögeldoft till följd av ett takläckage och hade stort renoveringsbehov. Spekulanter saknades ej men de tyckte att priset var för högt. Underhand som försäljningen pågick kom finanskrisen, varvid säljaren drabbades av likviditetsbrist. Kreditgivare visade sig alltmer ivriga att erhålla betalning för sina fordringar och antydningar om att säljaren borde inleda realisering av sina tillgångar inkom. Slutligen såg säljaren sig nödgad att realisera sina tillgångar för att förbättra soliditeten. Säljaren frågade då honom vid upprepade tillfällen om inte han kunde tänka sig att förvärva någon del av fastighetsbeståndet. Parterna enades om att mäklare X skulle köpa en fastighet varvid parterna enades om pris och kontrakt skrevs.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 13 § 1 st. fastighetsmäklarlagen får fastighetsmäklaren inte köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla. Enligt 2 st. samma lag skall fastighetsmäklaren, om mäklaren eller någon honom närstående förvärvar en fastighet som mäklaren före förvärvet hade i uppdrag att förmedla, genast anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarnämnden.

Av förarbetena till bestämmelsen i 13 § (prop. 1994/95:14 s. 51) framgår att en rätt för mäklaren att själv träda in som köpare av ett objekt han har fått i uppdrag att förmedla skulle vara oförenlig med mäklarrollen.

Mäklare X har vidgått att han har köpt en fastighet han hade i uppdrag att förmedla. Han har därtill underlåtit att anmäla förvärvet. Mäklare X har därigenom brutit mot förbudet mot självinträde i 13 § fastighetsmäklarlagen. För detta skall han varnas.

2009-11-18:7

2009-11-18:7

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklare X. Anmälaren har bland annat hävdat att mäklare X marknadsförde deras fastighet med för lågt utgångspris och att han inte skriftligen bekräftade deras uppsägning av uppdragsavtalet.

Anmälan

Anmälarna har bland annat uppgivit följande.

Utgångspriset var ett uppenbart lockpris. Liknande fastigheter i närområdet hade gått betydligt högre. Vi som säljare gjorde klart att vi inte var beredda att släppa huset för det av mäklare X föreslagna utgångspriset. Vi undertecknade trots detta den 5 maj 2008 ett uppdragsavtal som löpte med ensamrätt till den 5 augusti 2008 eftersom mäklare X uttryckte att man måste "chansa" ibland.

Efter visningarna gick det trögt. Det var endast en spekulant som visade intresse. Mäklare X lät meddela vårt sista pris och spekulanten skulle tänka över detta. De meddelade att de inte var beredda att betala vårt lägsta pris men höjde dock sitt tidigare bud. Ytterligare en spekulant blev intresserad men krävde att få veta vad vi släppte huset för. Han hade tidigare varit spekulant på andra objekt, vunnit budgivningar men inte fått köpa för att säljaren inte var nöjd. Spekulanten ville komma i kontakt med oss direkt vilket vi accepterade efter förfrågan från mäklare X. Vi meddelade spekulanten vilken nivå vi hade tänkt oss. Spekulanten svarade då att de inte ville gå så högt.

Vi beslutade att avbryta försäljningen och sade därför muntligen upp avtalet. Mäklare X sa att han skulle skicka en skriftlig bekräftelse på uppsägningen, vilket han aldrig gjorde. Vi skickade då en skriftlig uppsägning den 3 juli 2008 men även denna gång struntade Mäklare X i att bekräfta uppsägningen.

I början augusti hörde en av de tidigare spekulanterna åter av sig och meddelade att deras bud stod fast. Vi insåg då, framförallt på grund av finanskrisens genomslag, att det var ett godtagbart bud och accepterade. Vi gjorde upp affären den 15 augusti 2008.

Sju månader senare ringde mäklare X och ansåg att han hade förmedlat huset och att det var uppenbart att köpet gjorts upp direkt efter avtalstiden slut. Han begärde därför tre procent på köpeskillingen. Han meddelade den 9 mars 2009 att han avsåg att skicka en faktura på full provision. Vi bestred fakturan med anmärkningar. Den 25 april återkom mäklare X genom advokat som besvarade våra frågor. Vi föreslog en uppgörelse men fick inget svar från mäklare X. Eftersom vi inte är intresserade av tvist i domstol betalade vi provisionen den 4 maj 2009.

2009-11-18:7

Mäklaren

Mäklare X har sammanfattningsvis anfört följande.

Prisbilden i ett område tar hänsyn till de specifika objekten. Tillsammans bildar de prisbilden. Det betyder inte att man i efterhand kan titta på prisbilden och bestämma priset på specifika objekt. I förmedlingsuppdraget har anmälarna accepterat det utgångsbud som han föreslagit. När det gäller lockpris är det inget han ägnar sig åt.

Den första spekulanten lade bud på utgångspriset vilket säljarna inte accepterade. Den andra spekulanten var inte beredd att delta i någon budgivning. Detta förhållande förklarades för säljarna eftersom det är säljarna som väljer köpare. På spekulantens förfrågan frågade han säljarna om spekulanten fick tala med säljarna direkt. Säljarna godtog detta varpå han lämnade ut deras kontaktuppgifter.

Han har inte bekräftat uppsägningen dels för att han uppfattade att anmälarna skulle bo kvar, dels för att han faktiskt gått på semester. Han ringde dock upp till anmälarna och bekräftade uppsägningen. De önskade då varken en skriftlig bekräftelse eller någon budgivningslista.

Han har krävt full förmedlingsprovision för förmedlingen av den aktuella fastigheten. Att det tog flera månader innan han upptäckte att säljarna sålt huset till hans anvisade spekulant beror på att han inte trodde att de skulle gå bakom hans rygg och sälja till den anvisade spekulanten. Han anser att han gjort allt vad han kunnat för att hitta en köpare till fastigheten. Att säljarna och den anvisade spekulanten medvetet hållit honom utanför försäljningen, berodde förmodligen på att de hoppades att han inte skulle återkomma i provisionsfrågan.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 21 § 2 stycket fastighetsmäklarlagen har mäklaren rätt till provision endast om avtalet om överlåtelse har träffats genom mäklarens förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren.

Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut uttalat att det vid en uppsägning från uppdragsgivarens sida åligger mäklaren att ge denne besked om hur han ställer sig till uppsägningen. Mäklaren skall då också ge uppdragsgivaren besked om vilka krav han ställer eller kan komma att ställa i anledning av uppsägningen. I tidigare beslut har även uttalats att mäklaren bör bekräfta en uppsägning skriftligen och då också ge besked om sina eventuella krav. Om mäklaren avser att kräva ersättning för den händelse fastigheten blir såld till någon köpare som mäklaren anses sig ha anvisat bör uppdragsgivaren även få en spekulantlista.

Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening har det ålegat mäklare X att försäkra sig om att uppdragsgivaren var införstådd med de villkor som gällde för mäklare Xs eventuella rätt till ersättning i anledning av uppsägningen. Mäklare X har vitsordat att han inte skriftligen bekräftat uppsägningen av uppdragsavtalet. Han har dessutom vitsordat att spekulantlistan inte överlämnades till säljarna. Genom att underlåta att till uppdragsgivarna dels skriftligen bekräfta uppsägningen, dels lämna besked om vilka krav han skulle kunna komma att ställa i

2009-11-18:7

anledning av uppsägningen, inklusive eventuell spekulantlista, har mäklare X agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar en varning.

Övrigt

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

2009-11-18:8

2009-11-18:8

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om överlämnande av köpekontrakt

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X. Anmälaren har bland annat hävdats att mäklare X inte förrän drygt 6 veckor efter kontraktsskrivning vidarebefordrat ett av henne såsom köpare undertecknat köpekontrakt.

Anmälan

Anmälaren har sammanfattningsvis uppgivit följande.

Hon undertecknade köpekontrakt på en bostadsrätt den 12 augusti 2008. Vid samma tillfälle undertecknade hon ett uppdragsavtal för mäklare X att förmedla hennes nuvarande bostad. En förutsättning för köpet av lägenheten var att hennes nuvarande bostad måste säljas, vilket hon meddelade honom. Hon undertecknade köpekontraktet, vilket senare skulle skickas från mäklaren till säljarna för underskrift. Mäklaren gick inte igenom kontraktet med henne och hon gavs inte tid att läsa igenom detsamma. Handpenningen skulle betalas den 19 augusti 2008. Hennes bank gick dock inte med på att betala handpenningen innan hennes lägenhet var såld. Mäklaren skulle kontakta säljarna och fråga om de kunde vänta med handpenningen. Plötsligt fick hon inbetalningskort skickade till sig från H avseende årsavgift för den nya lägenheten som hon inte ens betalat handpenning på. H uppgav att de har ett överlåtelsekontrakt och att de hade beviljat medlemskap i föreningen den 20 augusti. Hon kontaktade då mäklaren och frågade efter köpekontraktet. Det visar sig att mäklare X hade glömt att skicka köpekontraktet till henne. Hon fick köpekontraktet skickat till sig först den 25 september. När hon läste igenom det upptäckte hon att hon skulle ha betalt handpenningen den 19 augusti och att skadeståndskrav kunde komma att ställas mot henne om hon bröt kontraktet. Dessutom saknas hennes gardering om att få sin egen lägenhet såld i kontraktet.

Övrigt

Anmälaren har i övrigt förhållandevis detaljerat beskrivit sina kontakter med mäklare X under den tid som han dels hanterat hennes förvärv av en ny bostadsrätt, dels förmedlat försäljningen av hennes bostad. Hon har därvid riktat omfattande kritik mot mäklare X avseende felaktiga uppgifter i objektsbeskrivning, oengagerad i samband med visning, svår att få kontakt med, glömsk, passiv, oförskämd och slarvig.

Mäklaren

Mäklare X har i yttrande bland annat anfört följande.

Avsaknad av försäljningsklausul

Han är medveten om att han vid behov bör upplysa köpare om möjligheten att ta in ett villkor i köpekontraktet gällande försäljning av köparens bostad. Vid den aktuella förmedlingen nämnde anmälaren aldrig innan köpekontraktet skrevs, att hon var tvungen att sälja sin dåvarande bostadsrätt, trots att han upprepade gånger frågade om finansiering var ordnad. Vid

2009-11-18:8

minst tre tillfällen före kontraktsskrivningen frågade han hur finansieringen skulle gå till, hon svarade vid varje tillfälle att finansiering var ordnad. Dessutom fanns det ingen möjlighet att ta in ett villkor om försäljning av köparens bostad eftersom säljaren var mån om att få ett bindande avtal till stånd så snart som möjligt.

Genomgång av överlåtelseavtal samt erhållande av original

Han är alltid mån om att lugnt och metodiskt gå igenom köpekontrakt innan köpare och säljare skriver under det samma. Han läser alla klausuler högt, gör paus för frågor samt förklarar mer ingående de klausuler som han av erfarenhet vet att en del kan ha svårare att förstå. Så skedde även i detta fall.

Anmälaran och säljaren skrev dock inte under köpekontraktet vid exakt samma tidpunkt, utan anmälaran undertecknade först och senare samma dag undertecknade säljarna detsamma. Efter att anmälaran undertecknat köpekontraktet behöll han originalen så att säljarna kunde skriva under dem. Säljarna tog sedan med sig sitt original och det andra låg kvar i akten. Han medger att det är olyckligt att anmälaran inte tillställdes sitt original omedelbart men så fort anmälaran påtalade detta överlämnades originalet till henne.

Han ställer sig frågande till hur det kan komma sig att anmälaran inte skulle ha förstått att hon ingick ett bindande köpekontrakt den 12 augusti 2008. Han upplever att han varit väldigt tydlig med vad som gällde, dels då han gick igenom köpekontraktet, dels då han förtydligade att köpekontraktet inte var bindande innan även säljarna skrivit under det. Dessutom hade anmälaran både köpt och sålt andra bostäder den senaste tiden, så hon kan omöjligt ha varit omedveten om att ett köpekontrakt är bindande.

Övrigt

Han har i övrigt yttrat sig och tillbakavisat anmälarans påståenden. Han vill dessutom poängtera att hans uppfattning om hur förmedlingen fortskridit, på intet sätt överensstämmer med anmälarans bild av händelseförloppet. Han ansträngde sig till sitt yttersta för att gå anmälaran till mötes vid båda de förmedlingar han var engagerad.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Överlämnande av köpekontrakt

Utredningen i ärendet visar att köparen och säljaren inte undertecknade köpekontraktet vid samma tidpunkt. Köparen undertecknade kontraktet på förmiddagen den 12 augusti 2008 och säljarna först senare samma dag.

Mäklare X har vidgått att han inte vidarebefordrat köpekontraktet till köparen efter att säljarna undertecknat detsamma. Han har vidare anfört att han först på anmodan från köparen tillställt henne köpekontraktet, vilket enligt anmälaran var den 25 september.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att köpekontraktet är en handling av synnerlig vikt i en fastighetsaffär, dels för att det utgör bevis om att bindande köp kommit till stånd, dels för att det innehåller köparens och säljarens rättigheter och skyldigheter gentemot varandra i affären.

2009-11-18:8

Det är således ytterst viktigt att parterna, för att kunna fullgöra sina kontraktuella skyldigheter, erhåller var sitt exemplar av köpekontraktet i nära anslutning till att avtalet ingås.

Fastighetsmäklarnämnden anser att det åligger mäklaren att tillse att köpekontraktet överlämnas till parterna i direkt anslutning till avtalets ingående, särskilt om undertecknandet inte sker samtidigt och mäklaren har åtagit sig att distribuera köpekontrakten. Mäklare Xs underlåtenhet att vidarebefordra kontraktet till köparen får därför anses strida mot god fastighetsmäklar-sed. Förseelsen motiverar varning. Det förhållandet att köparen i förevarande fall kände till sina kontraktuella förpliktelser samt blev uppmärksam på dessa förändrar inte denna bedömning.

Övrigt

Vad gäller övrigt som kommenterats av anmälaren har uppgifterna tillbakavisats eller kommenterats av mäklaren på sätt som medför att Fastighetsmäklarnämnden inte kan vidtaga någon ytterligare åtgärd i detta ärende.

2009-11-18:9

2009-11-18:9

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklare X. Anmälarna – säljaren och hennes make – har bland annat uppgivit att mäklare X ändrat en korrekt uppgift om månadsavgift och garagekostnad till en felaktig efter kontakt med bostadsrättsföreningen.

Anmälan

Anmälarna har bland annat uppgivit följande.

Mäklaren utarbetade tillsammans med ägaren ett säljprospekt med uppgift om en månadsavgift om 5 167 kr plus hyra av garageplats om 600 kr, vilken är obligatorisk enligt föreningens stadgar. Mäklaren fick därefter felaktiga uppgifter från föreningens ekonomiska förvaltare som uppgav att garaget ingick i månadsavgiften. Efter en första visning ville köparen ha en andra visning. I direkt anslutning till den andra visningen underrättade mäklaren ägaren att köparen ville köpa men att det var nödvändigt att skriva kontrakt omgående. Med en hungrig bebis på armen mottog ägaren kontrakt med bilagor. Därefter, med mäklaren och köpare vid bordet, kontrollerades köpeskilling, månadsavgift och tillträdesdatum. Ägaren frågade dessutom mäklaren om även allt annat var överensstämmande med säljprospektet vilket mäklaren bekräftade. Köpekontrakt och bilagor undertecknades utan vidare kontroll.

Efter ca 9 månader kontaktade mäklaren säljarens make och sade att köparen hade fått felaktig uppgift om månadsavgiften men att det var något som föreningens ekonomiska förvaltare skulle ansvara för eftersom den felaktiga uppgiften kommer från dem. Mäklaren tog även kontakt med Mäklarsamfundet för rådgivning. Därefter återkom mäklaren till anmälarna och menade att mäklaren muntligen kommit överens med ägarens make om att ändra uppgiften om månadsavgiften. Han menade också att vi skall få stå för avdraget på köpeskillingen på 36 000 kr som Mäklarsamfundet räknat fram. Mäklaren har därefter inte velat ta sitt ansvar eller komma överens om en lösning. I ett e-postmeddelande den 27 maj 2009 hävdade mäklaren skriftligen att han kommit överens med säljarens make om att ändra uppgiften. Han har dock inte tagit kontakt med uppdragsgivaren, ägaren, för att försäkra sig om att hon tagit del av den föreslagna korrigeringen.

Mäklaren

Mäklaren har anfört bland annat följande.

Han vill först klargöra att han finner de angivna klagomålen helt ogrundade. När han åtog sig förmedlingsuppdraget utformade han en objektsbeskrivning, som med undantag av den senare tillkomna ändringen beträffande garageets kostnad, baserades på säljarens och hennes makes uppgifter. Maken var den som primärt svarade för kontakterna och han fann skäl att anta att

2009-11-18:9

maken och hans hustru var eniga om den information som lämnades. När det gäller den omtvistade uppgiften om garagehyran så var den första uppgiften att garagets hyreskostnad tillkom. Då han senare erhöll uppgift från bostadsrättsföreningen där det angavs att garagehyran ingick i månadskostnaden stämde han givetvis av denna uppgift innan han ändrade i det då befintliga presentationsmaterialet. Uppdragsgivarens make bekräftade denna information vid ett av våra samtal, vilket föranledde ändringen. Att tro att han skulle ha haft något intresse av denna ändring för egen eller annans del är helt obefogat likaså att han skulle göra ändringar utan att först noggrant kontrollera deras riktighet. Det skall här poängteras att den ändrade objektsbeskrivningen undertecknades av ägaren i samband med kontraktsskrivningen.

Han beklagar det uppkomna felet men anser ej att det på något sätt orsakats av honom eller hans agerande. Han har genomfört sitt uppdrag i enlighet med rådande lagar och med god fastighetsmäklarsed samt både säljarens och köparens intresse för ögonen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall, när förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten. Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att uppgift om årsavgift till en bostadsrättsförening inte är en i objektsbeskrivningen obligatorisk uppgift. Har fastighetsmäklaren emellertid valt att ta med en uppgift i objektsbeskrivningen skall den naturligtvis vara korrekt.

Bestämmelsen i 18 § fastighetsmäklarlagen har överförts i princip oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Av förarbetena (prop. 1983/84:16 s 40) framgår att mäklaren i de flesta fall kan få de behövliga uppgifterna från säljaren. Om omständigheterna inte ger anledning till annat bör han ha rätt att lita på att de är korrekta.

Årsavgiften får anses vara en synnerligen viktig faktor vid köp av en bostadsrätt. Av utredningen framgår att mäklare X av säljaren erhållit en korrekt uppgift om årsavgiften och garageavgiften men att han efter kontroll hos bostadsrättsföreningen erhållit en avvikande uppgift. Mäklare X har enligt egen uppgift stämt av den nya uppgiften om att garagehyran ingick i årsavgiften med säljarens make och därefter också ändrat uppgiften i objektsbeskrivningen.

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X i en objektsbeskrivning infört en felaktig uppgift om årsavgift till bostadsrättsföreningen. Enligt god fastighetsmäklarsed är det viktigt att en fastighetsmäklare – med omsorg om båda parter – vinnlägger sig om att uppgifter i objektsbeskrivningen stämmer. Det är dessutom viktigt att det är hos uppdragsgivaren som fastighetsmäklaren stämmer av divergerande uppgifter. Mäklare X skall därför kritiseras för att han inte kontaktat sin uppdragsgivare innan han ändrade uppgiften om årsavgift. Med beaktande av att uppdragsgivaren undertecknat och därmed får anses ha godkänt innehållet i den upprättade objektsbeskrivningen nöjer sig nämnden med denna kritik. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2009-12-16:1

2009-12-16:1

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I april 2008 beslöt Fastighetsmäklarnämnden att granska mäklare Xs verksamhet i anledning av att det kommit till nämndens kännedom att han hade skatteskulder. Han anmodades att yttra sig över uppgiften att han hade skulder i allmänna mål samt att ge in en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag som fullgjorts under perioden 1 april 2007 – 31 mars 2008. Därefter har fem uppdrag granskats särskilt.

Granskningen har inneburit en kontroll av uppdragsavtal, köpekontrakt och budgivningsanteckningar. Granskningen har föranlett Fastighetsmäklarnämnden att ställa frågor till mäklare X bland annat i anledning av att tre av de granskade köpekontrakten innehåller återgångssklausuler med likalydande begränsningar i fråga om fel.

Utdrag ur de tre klausulerna

"Om det vid [besiktningen] framkommer allvarliga fel eller allvarliga brister som varken köparen kände till eller säljaren har angivit och som man normalt inte kan vänta sig av en fastighet av denna typ och ålder, ska kostnaden för att åtgärda dessa fel eller brister tas upp till diskussion mellan parterna. Om parterna ej kan enas äger såväl köparen som säljaren rätt att låta köpet återgå, utan att anspråk på skadestånd kan ställas från någondera part."

Redan i ett tidigare tillsynsärende har nämnden påpekat för mäklare X att besiktningssklausuler utan anvisning om vad som avses med allvarliga fel eller brister är otydliga. I anledning därav har mäklare X särskilt förelagts att redogöra för hur innebörden av formuleringen "allvarliga fel och brister" har diskuterats med parterna i de tre förmedlingarna.

Mäklarens yttrande

Redbarhet

2006 inledde Skatteverket en granskning av S Mäklare X AB och av honom personligen. Granskningen ledde till att Skatteverket under 2007 beslutade att upptaxera honom med cirka 2 200 000 kronor för perioden 2001-2004. Han förmånsbeskattades för att han personligen haft möjlighet att disponera båtar ägda av aktiebolaget. Vidare påfördes han skattetillägg i anledning av att han inte inkommit i tid med deklaration för inkomster hänförliga till inkomståret 2002. Skälet till att någon deklaration inte kom att lämnas var ett missförstånd mellan honom och två av honom anlitate revisionsbyråer. Han levde fram till hösten 2003 i tron att deklarationen var inlämnad.

Beslutet om upptaxering reducerades sedermera av Skatteverket med ca 1 000 000 kronor. Beträffande förmånsbeskattningen av dispositionsrätten till båtarna har han överklagat beslutet med motiveringen att det inte föreligger någon grund för förmånsbeskattning på grund av

2009-12-16:1

att båtarna varit nödvändiga i hans verksamhet med förmedling av skärgårdsfastigheter. Oberoende av att han överklagat Skatteverkets beslut kommer han att betala in hela det av Skatteverket krävda beloppet.

Besiktningssklausulen

Han har aldrig stött på problem vid tillämpningen av klausulen i fråga. Han har i samtliga fall muntligen redogjort för innebörden av klausulen för köpare och säljare. Han har efter Fastighetsmäklarnämndens påpekande ytterligare vinnlagt sig om att för parterna noggrant gå igenom klausulens utformning.

Mäklare X uppger att det är svårt att utforma en återgångsklausul såvida den inte görs helt öppen vilket ofta inte är möjligt med hänsyn till säljarens intressen. Det finns ett behov av att finna en balans mellan säljarens intresse att få till stånd en försäljning och båda parter intresse av att en återgångsklausul utformas med minsta möjliga risk för framtida tolknings-svårigheter. Den aktuella klausulen utgör ett försök att åstadkomma en sådan balans. Vid genomgång av återgångsklausulen har han med båda parter samtidigt närvarande förklarat att "allvarliga fel och brister" har följande innebörd: "De slag av fel/brister som åsyftas och avskiljs genom kvalificeringen är fel av ingripande art som /.../ är förenade med höga kostnader att åtgärda, dvs fel och brister hänförliga till fukt, röta, mögel, konstruktionsfel och radon."

Övrigt

Mäklare X registrerades som fastighetsmäklare 1991 och har sedan dess varit aktuell för tillsyn vid sju tillfällen. Han har meddelats varning två gånger, senast i februari 2003.

Vid kontroll mot Kronofogdens register den 23 september 2009 framkom att Mäklare X inte längre är restförd för skulder vare sig i allmänna eller enskilda mål.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Besiktningssklausulen

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

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

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

Det åligger fastighetsmäklaren att klarlägga köpevillkorens innebörd och verka för att båda parter har rätt uppfattat villkoren. Mäklaren skall utforma villkoren i kontraktet på ett sådant sätt att tvister om dess tolkning undviks. Besiktningssklausuler som saknar anvisning om vad som avses med allvarliga fel har av nämnden tidigare bedömts vara oklart formulerade. Med hänsyn till mäklarens omsorgsplikt enligt 12 § fastighetsmäklarlagen och det rådgivningsan-

2009-12-16:1

svar som följer av 16 § samma lag bör det finnas anledning för mäklaren att i vart fall diskutera förutsättningarna för att införa en öppen besiktningssklausul i kontraktet med parterna i de fall köparen inte kan fullgöra sin undersökningsplikt före kontraktskrivningen.

I tre av de granskade köpekontrakten återfinns en reglering avseende besiktning. I denna sägs att allvarliga fel eller brister som varken köparen kände till eller säljaren har angivit och som man normalt inte kan vänta sig av en fastighet av denna typ och ålder skall föranleda att kostnaden för att åtgärda dessa fel eller brister skall tas upp till diskussion mellan parterna. Förklaring till vad som skall betraktas som allvarliga fel återfinns dock inte i villkoren.

Mäklare X har i sitt yttrande anfört att villkorens innebörd diskuterades och att han grundligt tydliggjort villkorens innebörd för parterna vid kontraktstillfället. Parterna var därmed medvetna om att felen och bristerna skulle vara hänförliga till fukt, röta, mögel, konstruktionsfel och radon för att kvalificera sig som allvarliga fel.

Fastighetsmäklarnämnden tolkar mäklare Xs yttrande så att parterna varit medvetna om vilka typer av fel som skulle kunna föranleda en diskussion om åtgärdande av fel. Nämnden vill dock understryka vikten av att parternas överenskommelser dokumenteras på ett tydligt sätt för att minimera risken för tvist om avtalets tolkning. Nämnden finner det tillräckligt i förevarande fall att stanna vid detta påpekande.

Redbarhet

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

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anförs bland annat att det i redbarhetskravet ingår ett krav på redbarhet även i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller amortering av skulder eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare (se prop. 1994/95:14 s.66).

Mäklare X har haft skatteskulder vilket gör att hans lämplighet som mäklare skulle kunna ifrågasättas. Med beaktande av vad mäklare X har anfört avseende omständigheterna kring de uppkomna skulderna, att dessa ligger några år tillbaka i tiden och att skulderna är reglerade samt att den utvidgade granskningen inte lett till annat än ett påpekande finner Fastighetsmäklarnämnden vid en samlad bedömning att påföljd ändå med viss tvekan kan underlåtas. Ärendet skall därför avskrivas.

2009-12-16:2

2009-12-16:2

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden kritiserar en husköpare mäklare X för att inte ha överlämnat någon budgivningslista.

Anmälan

Anmälarna var spekulanter på ett hus som mäklare X förmedlade. De deltog i budgivningen och efter några dagar med prishöjning ringde mäklare X till dem och meddelade att de hade huset. De frågade när de kunde skriva köpekontrakt och mäklare X svarade att det inte var någon fara, det räcker med att kontrakt skrivs i nästa vecka. Om de hade vetat att muntliga eller skriftliga löften inte gäller hade de undertecknat genast. Dagen därpå ringde han igen och meddelade att det fanns ett nytt bud. Priset steg med ca 400 000 kronor. Trots detta köpte de huset och väntade efter inflyttning på budgivningslistan men mäklare X skickade inte någon. Efter flera påminnelser meddelade han, ett år efter köpet, att budgivningslistan skulle skickas veckan därpå men inget hände. Därefter fick de återigen löfte om att få listan men inget hände trots ytterligare påminnelser och besök på kontoret. De ifrågasätter att det nya budet fanns eftersom mäklare X inte vill redovisa budgivningen.

Mäklaren

Mäklare X har i ingivet yttrande tillbakavisat kritiken och bifogat en kopia av uppdragsavtalet och en i efterhand upprättad budgivningslista. Han har, genom sitt ombud, anfört bland annat följande.

Budgivningen för den aktuella fastigheten har hanterats som en öppen budgivning. Alla spekulanter som förklarat sig vilja delta i budgivningen har informerats om hur en öppen budgivning går till och att det föreligger möjlighet att ta del av samtliga budgivare och lämnade bud efter avslutad budgivningsprocess. Alla spekulanter som önskade vara med i budgivningen har informerats om det senaste budet.

Mäklare X tillbakavisar bestämt att budgivningen på något sätt skulle ha varit riggad. Vidare bestrider han att han till köparna har uppgett att de "har huset". Däremot har han meddelat att det, vid den då aktuella nivån, inte fanns några andra kvarvarande deltagare i budgivningen. Dagen efter att det beskedet lämnats kom ett nytt bud från en spekulant som medförde att budgivningen fortsatte.

Mäklare X bestrider att han påstått att det inte var någon brådska med kontraktskrivning. Vidare uppger han att anmälaren inte efterfrågat någon budgivningslista i samband med kontraktskrivningen eller vid tillträdet; en sådan förfrågan kom först cirka nio månader efter överlåtelsen. Akten hade då arkiverats och eftersom han då inte uppfattade att förfrågan hade sin grund i en misstanke om att budgivningen inte skulle ha gått korrekt till ansåg han att han

2009-12-16:2

kunde ta tag i frågan nästa gång han hade ett ärende till arkivet. Han glömde sedan bort anmälarens förfrågan.

I den i efterhand upprättade budgivningshistoriken anmärker han att han så här långt efter affärsdatum inte minns de exakta buden som lämnades av två namngivna spekulanter. Avslutningsvis uppger mäklare X att han i anledning av förevarande anmälan infört rutiner med interna kontrollfunktioner för att säkerställa att en renskriven budgivningslista ska finnas vid tidpunkten för kontraktskrivning.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Mäklare X har enligt egen uppgift informerat spekulanterna om möjligheten att få ta del av samtliga budgivares namn och lämnade bud efter avslutad budgivningsprocess. Han har dock inte överlämnat någon budgivningslista till köparna i samband med kontraktskrivningen. Han har inte heller senare - efter uttrycklig begäran från köparna - överlämnat någon budgivningslista.

När en fastighetsmäklare åtar sig en uppgift förväntas han också fullfölja sitt åtagande. Mäklare X har utlovat en budgivningslista till anmälarna men aldrig - trots flera påminnelser - levererat någon sådan lista. Han har således inte fullgjort sitt åtagande, vilket är anmärkningsvärt mot bakgrund av att mäklare X tidigare blivit varnad för att inte ha fullföljt sina åtaganden. Av utredningen i ärendet framgår vidare att mäklare X inte heller upprättat någon budgivningslista i samband med förmedlingsuppdraget. Med beaktande av att budgivningen utgör ett av de viktigare momenten i en fastighetsmäklares förmedlingstjänst och med hänsyn till svårigheterna att i efterhand kontrollera och säkerställa att bud verkligen har lämnats har mäklaren ett särskilt ansvar för att budgivningen sköts på ett korrekt sätt och att oklarheter inte uppkommer på grund av oaktsamhet. Det är en självklarhet att en mäklare skall föra anteckningar om eller göra registreringar av bud i god ordning samt lämna korrekta uppgifter i samband med budgivningen. Mäklare X har varken fört tillräckliga anteckningar om budgivningen eller överlämnat efterfrågade och utlovade uppgifter till en köpare. Härigenom har mäklare X åsidosatt god fastighetsmäklarsed och för detta skall han varnas.

2009-12-16:3

2009-12-16:3

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares handlingsplikt vid utformning av villkor för handpenning

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Genom överlåtelseavtal förmedlade mäklare X en bostadsrätt den 25 mars 2009. Säljaren valde sedan att behålla handpenningen utan att fullfölja bostadsaffären. Köparna har i en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden riktat kritik mot mäklare X för att han medvetet undanhållit information som varit av väsentlig betydelse för köparna.

Anmälan

Köparna har i huvudsak anfört följande.

I överlåtelseavtalet avtalades tillträdesdagen till den 1 juni 2009 och dessförinnan skulle handpenningen erläggas senast den 1 april 2009. Säljaren företrädde vid kontraktskrivningen av ett ombud eftersom hon själv inte kunde närvara. Den 27 maj 2009 fick mäklare X veta att fullmakten för säljarens ombud återkallats. Den 28 maj tog han kontakt med köparna och informerade att handpenningen var utbetald och att säljaren inte kunde lösa sina lån. Köparna blev mycket förvånade över att hela handpenningen hade betalats ut trots att säljarens lån översteg slutlikviden. Mäklare X började skissa på en lösning för att kunna lösa lånen på bostadsrätten och föreslog bland annat att köparna skulle betala ytterligare en summa, att han själv via mäklarföretaget skulle betala en del och att han skulle försöka övertala banken att efterskänka merparten. Anmälarna ifrågasatte att de skulle behöva skjuta till ytterligare belopp bland annat med hänvisning till att en mäklare har en skyldighet att kontrollera pantsättning före ett tillträde. Hade handpenningen inte betalats ut före tillträdet hade köpet kunnat fullföljas.

Mäklaren har haft kännedom om graverande uppgifter om säljaren och dennes ombud. Dessa har köparna under hela försäljningsprocessen hållits ovetande om. När köparna efter påskrift av köpeavtalet ställde frågor om säljaren hänvisade mäklaren till sin tystnadsplikt och försäkrade köparna att de inte behövde vara oroliga. Styrelseledamöter i den aktuella bostadsrättsföreningen hade emellertid informerat mäklare X om att säljaren och dennes ombud var opålitliga personer, att säljaren satt i häktet, att säljarens bank låg i tvist med henne och hade sagt upp hennes lån och att det fanns en risk med att sända handpenningen till säljaren. Han hade också uppmanats att ha en dialog med långivaren innan några pengar betalades ut. Informationen från styrelsen fick mäklare X efter en visning av lägenheten respektive någon gång efter den 15 mars 2009. Det är ett absolut krav enligt god fastighetsmäklarsed att kontrollera om lägenheten är pansatt samt att se till att slutlikviden räcker för att lösa eventuella panter. Hade köparna haft kännedom om alla omständigheter hade de varit extra försiktiga och vidtagit säkerhetsåtgärder såsom att kräva en särskild klausul i överlåtelseavtalet att handpenningen skulle utbetalas till säljaren först vid tillträdesdagen.

2009-12-16:3

Mäklarens yttrande

Mäklare X har tillbakavisat kritiken och bestrider att han varit oaktsam eller grovt vårdslös eller att han undanhållit viktig information för köparna. Sammanfattningsvis har han genom ombud anfört följande.

Kontroll av lägenhetens pantsättning gjordes den 25 februari 2009. Kapitalskuld och räntor har kontrollerats med långivande bank före objektet marknadsfördes. I objektsbeskrivningen har angetts att lägenheten är pantsatt. Köparen har alltså upplysts om att säljaren har lån i lägenheten och att dessa ska lösas på tillträdesdagen. Efter budgivning var köpeskillingen känd och mäklare X konstaterade att den var högre än låneskulden.

Mäklare X kände till att säljaren satt anhållen eller häktad eftersom säljarens ombud vid undertecknandet av uppdragsavtalet upplyste om detta. Ombudet uppgav även att säljaren snart skulle släppas. Mäklare X fick ett bra intryck av ombudet och uppfattade inte det faktum att säljaren satt anhållen och häktad som ett problem eftersom hon företräddes av ett ombud. I samband med kontraktskrivning gick han med säljarens ombud igenom kontraktet där det framgår att inga lån skulle övergå till köparen och att säljaren garanterar köparen att bostadsrätten på tillträdesdagen inte skall vara pantsatt. Depositionsavtal upprättades eftersom medlemskap i föreningen ännu inte hade beviljats för köparna. Parterna kom överens om att handpenningen skulle deponeras i avvaktan på att svärvillkoret om medlemskap skulle avgöras av bostadsrättsföreningen. Redovisningen skulle ske så snart det kartlagts vem av köparen eller säljaren som hade rätt till beloppet. Handpenningen inbetalades till mäklare Xs klientmedelskonto den 31 mars 2009. Medlemskap beviljades den 30 mars 2009. Den 2 april 2009 redovisade han handpenningen till säljarens ombud. Några andra särskilda villkor förelåg inte. Mäklare X utgick från att säljaren skulle använda köpeskillingen till att i första hand lösa lånen i lägenheten.

Inför tillträdet gick tillträdesgruppen på mäklarföretaget den 26 maj 2009 igenom ärendet. Det konstaterades att säljaren måste ha med sig en del av handpenningen. Mäklare X kontaktade därför säljarens ombud och meddelade att han måste ha med sig en del av den utbetalda handpenningen för att på tillträdet lösa samtliga lån. Ombudet förklarade då att han löst andra skulder för säljarens räkning och att han inte hade pengar kvar trots att han hade uppdraget att genomföra lägenhetsförsäljningen för säljarens räkning. Mäklare X uppmanade honom att skaffa fram de saknade pengarna.

Den 27 maj 2009 fick han ett besked från säljarens advokat att säljaren dels återkallar fullmakten för sitt ombud i lägenhetsförsäljningen och dels återkallar förmedlingsuppdraget. Han informerade advokaten att bostaden redan var såld och att det finns ett bindande avtal. Den 29 maj 2009 nås han av beskedet att säljaren inte kommer att fullfölja överlåtelsen av bostadsrätten.

Mäklare X vidgår att han känt till några av de uppgifter om säljaren som anmälarna redogjort för, dock inte samtliga. Han vidgår att han talat med ledamöter från bostadsrättsföreningens styrelse och att han har hört vad de har sagt. Han tillbakavisar att han varit oaktsam eller vårdslös. Alla uppgifter en fastighetsmäklare får är svåra att kontrollera och ofta rör det sig om tyckanden eller obekräftade uppgifter. Han uppger vidare att en mäklares skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren känner till har sina gränser. Köparna har upplysts om att lägenheten var pantsatt. Han har tagit upp frågan om deposition av handpenningen under den tid köpet var svävande. Han har upprättat ett depositionsavtal och redovisat i enlig-

2009-12-16:3

het med avtalet. Han har uppmanat säljarens ombud att ta med tillräckligt med kapital för att säljaren skall kunna uppfylla sina skyldigheter enligt överlåtelseavtalet och lösa sina lån. Det gör inte säljaren utan väljer att inte följa avtalet och behålla handpenningen. Det kan inte han som mäklare lastas för.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

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

I ärendet är det utrett att mäklare X vid upprättande av överlåtelse- och depositionsavtalet haft kännedom om omfattningen av säljarens belåning på den aktuella lägenheten. Vidare är det utrett att han känt till att säljaren var frihetsberövad och att han från bostadsrättsföreningens styrelse fått information om säljaren och dennes ombud samt att han inte med säljaren fört en särskild diskussion om hur hennes lån skulle lösas. Mot bakgrund av omständigheterna kring säljarens person och bostadsrättens höga belåning har det ålegat mäklare X att vara särskilt vaksam inför avtalsslutet och föreslå parterna att handpenningen skulle deponeras hos mäklaren fram till tillträdet. Det har mäklare X inte gjort. Han har därmed åsidosatt sin omsorgsplikt om parterna och sin handlingsplikt vid avtalsslutet vilket strider mot god fastighetsmäklarsed. För detta skall han varnas.

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

2009-12-16:4

2009-12-16:4

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om nätmäklartjänst, bland annat intag och identitetskontroll

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har tagit initiativ till granskning av mäklare Xs verksamhet som fastighetsmäklare vid mäklarföretaget P. P är en, enligt uppgift på webbplatsen (www.---.se), internetbaserad mäklarfirma som erbjuder en mäklartjänst där användarna omfattas av samma trygghet och mäklaransvar som vid en traditionell mäklartjänst.

Mäklare X har uppgivit att han under tiden den 1 januari 2008 till den 30 juni 2008 erhållit 59 förmedlingsuppdrag. Fem av dessa ärenden har granskats särskilt.

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

Intag

Mäklare X har inte personligen besökt objekten. Intag har skett via brev, webb, mejl och telefon. Säljaren har lämnat information om sin bostad. Efter underskrivet uppdragsavtal har han gått igenom informationen och genomfört kontroller.

Visningar

Visning har i de fem förmedlingarna skötts av säljarna.

Budgivning

Den normala rutinen vid budgivning är att den sker via ---bankens tjänst, E-bud. Spekulanter kan registrera sina bud via nätet. I dessa fem förmedlingar har ingen budgivning förekommit.

Kontraktskrivning

Kontraktskrivningarna har skett på distans. Kontraktskrivning har skett hos säljarna. Han har gått igenom frågor kring kontraktet före kontraktskrivningen med köpare och säljare. Frågor vid kontrakt skrivningen har diskuterats per telefon.

Tillträde

Inför tillträde utformar han alla tillträdeshandlingar och förser banken med dessa. Kontakterna före tillträdet kan växla från fall till fall men i normalfallet har han kontakt med säljare, köpare och bank. I två av ärendena (GB1363 och GB1358) uppger han att tillträde har skett på distans. Med det avses att han funnits tillgänglig på telefon om köpare, säljare eller bank behövt diskutera något.

2009-12-16:4

Identitetskontroll

Identitetskontroll av köpare och säljare har skett genom att uppdragsavtal och köpekontrakt skickats med rekommenderat brev och med personlig utlämning. Sedan en tid tillbaka har han förstärkt kontrollen för att möta kraven för distansavtal och de nya reglerna mot penningtvätt. Han fastställer nu identiteten med rekommenderat brev och kopia av giltig id-handling för säljare och köpare vid uppdragsavtal respektive köpekontrakt.

Objektsbeskrivningar

I de fyra granskade objektsbeskrivningarna har följande angetts: ”Denna beskrivning har enbart som syfte att presentera objektet för spekulanter, och tjäna som underlag för att lämna ett bud på objektet. Uppgifterna är lämnade av ägaren samt från bostadsrättsföreningen. P S ansvarar inte i något fall för riktigheten i de uppgifter som lämnas i beskrivningen, oavsett vem som lämnat uppgifterna.” Med formuleringen har han avsett att informera om att uppgifter om en bostadsrätt kommer från bostadsrättsföreningen, förvaltare och säljare. Skulle någon av dessa ha lämnat felaktiga uppgifter som han inte haft anledning att misstro anser han inte att P kan ställas som ansvarig. Han ifrågasätter att han som mäklare skulle hållas ytterst ansvarig om t.ex. en årsavgift visar sig skilja sig från den uppgift som förvaltaren lämnat.

Handlingar

Från inskickade handlingar har följande noterats.

Depositionsavtalen avseende tre förmedlingar (GB 1227, GB 1363 och GB 1358) har av mäklare X undertecknats med ”ort och datum som ovan” med hänvisning till köparens och säljares datering samtidigt som han redogjort för att han själv inte närvarat vid kontraktskrivningarna.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Allmänt om nätmäklartjänster

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare i särskild ordning uttalat att ett förmedlingsuppdrag i princip inte i alla delar kan utföras på distans. De åligganden som följer av kravet på god fastighetsmäklarsed, omsorgsplikten om parterna och ansvaret för upprättande av handlingar kräver i regel en personlig kontakt med parterna under förmedlingsuppdraget. Det är förhållandet i det enskilda förmedlingsuppdraget som avgör vilka moment som eventuellt kan utföras på distans. Fastighetsmäklaren har ansvar för denna bedömning och mäklaren har att tillse att förutsättningarna är uppfyllda för att kunna tillhandahålla en mäklartjänst på distans (se protokoll FMN 6/2008).

Intag

En fastighetsmäklare kan inte förlita sig enbart till säljarens uppgifter om förmedlingsobjektet utan skall bilda sig en egen uppfattning om objektet. Det är dock inte ett absolut krav att mäklaren själv, personligen utför den undersökning som skall bidra till den egna uppfattningen (jämför 2000-12-20:4 i FMNs årsbok för 2000).

Mäklare X har medgivit att han inte besökt de fem objekten. Han har heller inte låtit någon annan besöka objekten för hans räkning i samband med intaget. Fastighetsmäklarnämnden anser att denna underlåtelse utgör ett allvarligt åsidosättande av vad som normalt åligger en mäklare i samband med ett förmedlingsuppdrag. För detta skall mäklare X meddelas varning.

Visning

Fastighetsmäklarnämnden finner anledning att göra följande påpekande i fråga om mäklares närvaro vid visningar. Enligt fastighetsmäklarlagens förarbeten kan fastighetsmäklarens uppdragsgivare själv vidtala någon att visa objektet. Det kan t.ex. röra sig om en granne eller släkting som visar en fastighet som är avlägset belägen. Mäklaren behöver då inte vara närvarande vid visningen, eftersom det är säljaren som lämnat uppdraget att visa fastigheten (prop. 1994/95:14 s. 45). I ett av nämndens tidigare avgöranden angavs i ett uppdragsavtal att uppdragsgivaren själv skulle ombesörja enskilda visningar och att mäklaren skulle medverka vid allmänna visningar. I ärendet konstaterades att en mäklare kan komma överens med sin uppdragsgivare om att denne visar fastigheten. Uttalandet ansågs emellertid inte ge stöd för att en mäklare rutinmässigt, enligt ett förtryckt villkor i uppdragsavtalet, kan undandra sig att närvara vid enskilda visningar. Om överenskommelsen mellan mäklaren och hans uppdragsgivare innebär att den senare själv handhar visningarna av förmedlingsobjektet åvilar det mäklaren att i vart fall se till att både uppdragsgivare och spekulanter är införstådda med arbets sättets innebörd och begränsningar (se 2004-10-20:4 i FMNs årsbok för 2004 och 2000-12-20:4 i FMNs årsbok för 2000).

Mäklare X har uppgett att visningarna i de fem aktuella fallen har skötts av säljaren. Utredningen i ärendet ger inte vid handen att spekulanter inte varit införstådda med mäklare Xs arbets sätt. Fastighetsmäklarnämnden låter det därför stanna vid ovanstående påpekande.

Objektsbeskrivning

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

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 §.

Mäklare X har i samtliga objektsbeskrivningar angett att ”Denna beskrivning har enbart som syfte att presentera objektet för spekulanter, och tjäna som underlag för att lämna ett bud på objektet. Uppgifterna är lämnade av ägaren samt från bostadsrättsföreningen. P S ansvarar inte i något fall för riktigheten i de uppgifter som lämnas i beskrivningen, oavsett vem som lämnat uppgifterna.”

Fastighetsmäklarnämnden finner anledning påpeka att ett förmedlingsuppdrag är ett personligt uppdrag för fastighetsmäklaren och att mäklar-företaget aldrig har något ansvar enligt fastighetsmäklarlagen. Det har däremot fastighetsmäklaren. Fastighetsmäklarlagen, som är tvingande i konsumentförhållanden, ålägger mäklaren bland annat att kontrollera vissa uppgifter samt att tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten, en så kallad objektsbeskrivning.

Det är oklart vad som avses med den ovan citerade formuleringen. Mäklare X har inte heller lämnat något entydigt svar avseende vilket ansvar han avsett att reglera. Det finns en risk att formuleringen i objektsbeskrivningen vilseleder konsumenterna om mäklarens ansvar och fas-

2009-12-16:4

tighetsmäklarlagens innehåll. Fastighetsmäklarnämnden utgår dock från att mäklare X ser över formuleringen och anpassar texten till gällande lag och stannar därför vid dessa påpekanden.

Kontraktskrivning och tillträde

Inledningsvis vill Fastighetsmäklarnämnden påpeka att det föreligger en skyldighet för fastighetsmäklare att anpassa köpekontrakt, depositionsavtal och andra handlingar till verkliga och aktuella förhållanden.

Fastighetsmäklarnämnden har i ett tillsynsärende uttalat att omsorgsplikten innebär att fastighetsmäklaren skall bistå säljare och köpare med de råd och upplysningar de kan behöva för att komma överens i olika frågor. I princip bör mäklaren vara närvarande vid kontraktskrivningen. Kravet på mäklares närvaro måste dock alltid bedömas efter förhållandena i det enskilda fallet. Härvid skall man utgå från säljarens och köparens behov och hänsyn kan inte tas till omständigheter hänförliga till mäklaren (se 2000-09-06:5 i FMNs årsbok för 2000).

Mäklaren har ett ansvar för att gå igenom kontraktet och förklara vad de olika klausulerna innebär i syfte att säkerställa att båda parter uppfattat avtalsvillkor och andra förutsättningar för köpet på samma sätt.

Utgångspunkten för prövningen av frågan om fastighetsmäklarens närvaro vid tillträdet överensstämmer med vad som framhållits ovan om kontraktskrivningen; det är förhållandena i det enskilda fallet som avgör (se 2005-05-18:5 i FMNs årsbok för 2005). Det är inte tillfredsställande om mäklaren rutinmässigt avstår från att närvara vid tillträden. Det kan i vart fall inte överlämnas till parterna att vid behov ta kontakt med mäklaren.

Mäklare X har gjort gällande att kontraktskrivning har skett hos säljaren och att han före kontraktskrivningen per telefon och mejl gått igenom frågor med köpare och säljare. Frågor vid kontraktskrivningen har diskuterats per telefon. De tillträden han utfört på distans har ägt rum på köparens bank. Han har då varit tillgänglig per telefon. Inför tillträdet har han utformat alla tillträdeshandlingar och försett banken med dessa.

Det finns anledning att ifrågasätta om kraven på god fastighetsmäklarsed varit uppfyllda i samband med kontraktskrivning och tillträde i de aktuella förmedlingarna. Utredningen ger emellertid inte tillräckligt belegg för att meddela någon påföljd. Fastighetsmäklarnämnden låter det därför stanna vid ovanstående påpekanden.

Identitetskontroll

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

I p. 4.1 i Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (2005:1) om åtgärder mot penningtvätt anges att det är uppdragsgivaren som fastighetsmäklaren ingår en affärsförbindelse med och att förbindelsen inleds när mäklaren erhåller ett förmedlingsuppdrag från uppdragsgivaren. Mäklaren skall därför kontrollera uppdragsgivares identitet innan uppdragsavtalet ingås. Köparens identitet skall kontrolleras vid undertecknandet av köpekontraktet. I p. 4.2.1 anges att mäklaren alltid bör ta en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll.

2009-12-16:4

Av 4 § tredje stycket lagen om åtgärder mot penningtvätt framgår att fastighetsmäklaren måste vidta de särskilda åtgärder som krävs för att säkerställa uppdragsgivarens eller köparens identitet då ett förmedlingsuppdrag eller ett köpeavtal ingås på distans.

I p. 4.2.2 i Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (2005:1) anges att identitetskontrollen i distanssituationer bör utföras genom en lämplig kombination av kontroller. Identitetskontrollen bör således inte enbart utföras med hjälp av underlag eller uppgifter som fastighetsmäklaren inhämtat från t.ex. uppdragsgivaren/köparen utan bör kombineras med t.ex. vidimerad kopia av identitetshandling.

Mäklare X har uppgett att han utfört identitetskontroll av uppdragsgivarna och köparna i de granskade förmedlingarna enbart genom att tillsända parterna kontraktshandlingar med rekommenderat brev med personlig utlämning. Han har även uppgett att han på senare tid ändrat rutiner i syfte att förstärka kontrollerna. Det är emellertid uppenbart att mäklare X åsidosatt vad som ålegat honom i fråga om identitetskontroll av köparna och säljarna i de granskade förmedlingsuppdragen genom att inte införskaffa vidimerad kopia av identitetshandlingar. För dessa brister skall mäklare X meddelas varning.

Påföljd

Mäklare X har genomfört intag på ett bristfälligt sätt. Han har dessutom brutit i sin skyldighet att kontrollera parternas identiteter. För detta skall han meddelas varning.

2009-12-16:5

2009-12-16:5

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformning av uppdragsavtal och bokningsavtal, mäklarens kontroll av vem som har rätt att förfoga över objektet, identitetskontroll enligt lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt och mäklarens redbarhet och lämplighet m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

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

Bakgrund

Köparen av en fastighet har i en anmälan riktat kritik mot mäklare X.

Anmälan

Anmälaren har anfört bland annat följande.

Mäklare X sålde den 29 november 2006 teckningsrätten till fastigheten A till dem. Då detta hus inte hade en optimal storlek valde de att byta till ett annat hus från ett annat byggbolag den 2 februari 2007 och därmed i stället köpa fastigheten B.

Då bytet gjordes diskuterade de hur de skulle göra med den teckningsrätt som de fortfarande hade för huset från det första byggbolaget. Enligt mäklare X skulle de avvakta till dess någon önskade köpa teckningsrätten och därefter reglera betalningen.

Mäklare X lyckades sälja fastigheten A under våren/sommaren 2007 enligt avtal. Dock har han inte uppfyllt den sista delen i avtalet då de inte har fått ersättning för teckningsrätten.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Det förelåg inte något förmedlingsavtal mellan honom och anmälaren.

Han hade uppdrag från två byggbolag att förmedla först teckningsrätter och därefter tomtförvärv till intressenter på två områden. Områdena är belägna nära varandra.

Anmälaren tecknade sig för ett hus på fastigheten A i november 2006 och sedan i februari 2007 för ett hus på fastigheten B som han sedan förvärvade.

Anmälaren har förhandlat med det första byggbolaget men misslyckats med att få tillbaka teckningsavgiften. När dessa förhandlingar misslyckades krävde anmälaren honom på ersättning. Han har tillbakavisat detta krav.

Handlingar i ärendet

I ärendet återfinns två uppdragsavtal.

2009-12-16:5

Det första uppdragsavtalet är tecknat den 6 december 2005 mellan mäklarbyrån och Byggbolaget X AB. Mäklare X är angiven som kontaktperson.

Det andra uppdragsavtalet är tecknat mellan mäklarbyrån och Byggbolaget Y AB den 9 december 2006.

I ärendet finns vidare ett bokningsavtal avseende fastigheten B. Bokningsavtalet har följande lydelse.

Blivande köpare enligt ovan och [mäklarbyrån] träffar härmed följande avtal om förutsättningar och åtaganden i samband med tilltänkt köp av tomt och entreprenad avseende byggnad gällande planerad produktion inom fastigheten (...).

- 1. Till blivande köpare enligt ovan reserverar [mäklarbyrån] tomt/lott (...) inom fastigheten (...) enligt bifogad översiktskarta.*
- 2. Köpekontrakt med [Byggbolaget Y AB] avseende mark skall tecknas senast inom 10 (tio) dagar efter detta kontrakts datum. Om köpekontrakt avseende mark ej tecknas inom 10 dagar upphör omgående detta avtal att gälla. Entreprenadavtal med [Byggbolaget Y AB] avseende uppförande av byggnaden på köpt mark skall tecknas omgående efter anmaning från [Byggbolaget Y AB]*
- 3. (...)*
- 4. Detta avtal har upprättats i två exemplar varvid parterna tagit var sitt.*

Bokningsavtalet är undertecknat av de blivande köparna och mäklare X.

Köpekontrakt avseende fastigheten B tecknades den 7 februari 2007. Byggbolaget Y AB var säljare.

En fullmakt för personen som företrätt Byggbolaget Y AB vid såväl ingåendet av uppdragsavtalet som köpekontraktet utfärdades den 15 mars 2007. Enligt fullmakten fick personen i fråga uppdra åt lokal mäklare att marknadsföra tomterna samt teckna köpekontrakt/avtal.

Fastighetsmäklarnämnden noterar att köpebrev för fastigheten B saknas.

Köpekontrakt avseende fastigheten A tecknades den 13 augusti 2007. I köpekontraktet står Byggbolaget X Sverige AB angiven som säljare.

Fastighetsmäklarnämnden har noterat att uppdragsavtal ingicks med Byggbolaget X AB.

Enligt fullmakt utfärdad den 29 augusti 2007 har tre namngivna personer rätt att två i förening företräda Byggbolaget X Sverige AB vid undertecknande av handlingar avseende försäljning av fastigheten A.

Köpekontraktet har enbart undertecknats av en av dessa namngivna personer. Köpekontraktet är daterat den 13 augusti 2007; alltså före undertecknandet av fullmakten.

Vad gäller identitetskontroll har mäklare X inte skickat in några handlingar eller noteringar avseende detta.

Det inskickade registreringsbeviset avseende Byggbolaget X AB är från den 24 november 2008.

2009-12-16:5

Det inskickade registreringsbeviset avseende Byggbolaget Y AB är från den 6 februari 2008.

Enligt uppgift från Kronofogdemyndigheten den 29 oktober 2008 hade mäklare X skulder i allmänna mål om 40 766 kr.

Enligt uppgift från Kronofogdemyndigheten den 8 september 2009 hade mäklare X skulder i allmänna mål om 226 267 kr.

Enligt uppgift från Kronofogdemyndigheten den 23 november 2009 hade mäklare X skulder i allmänna mål om 51 267 kr.

Enligt uppgift från Kronofogdemyndigheten den 15 december 2009 hade mäklare X skulder i allmänna mål om 1 267 kr.

Mäklarens yttrande

Mäklare X har i yttrande anfört bland annat följande.

Skuldsättning

Skulden på 40 766 kr var reglerad i november 2008.

Efter en tvist med Skatteverket i länsrätt och kammarrätt har en skatteskuld därefter fallit ut. Han har under pågående tvist haft anstånd med betalningen. Han har i slutet av september 2009 betalat in 125 000 kr. Inom två månader skall resterande 100 000 kr vara betalda.

Uppdragsavtalen

Det framgår inte med tillräcklig tydlighet att han är ansvarig fastighetsmäklare. Han var inte tillräckligt noggrann vid genomläsningen av kontrakten innan undertecknandet. Han beklagar det inträffade och skall åtgärda felet.

Bokningsavtalet avseende fastigheten B

Bokningsavtalet som byggbolaget använder är en förhandsbokning/reservation utan avgift. Köparens förpliktelser är att inom ett antal dagar skriva kontrakt på önskad/bokad fastighet. Görs inte detta upphör reservationen att gälla. Avtalet blir således gällande först när spekulanten inom föreskriven tid skriver köpekontrakt med Byggbolaget Y AB.

Olika parter i uppdragsavtal och köpekontrakt

Under den här perioden omorganiserade Byggbolaget X AB företaget både geografiskt och personellt. Av den anledningen har vissa felskrivningar av misstag uppstått. Det har varit ett internt problem för byggbolaget.

Köpebrev avseende fastigheten B

Han har inte något köpebrev för fastigheten B. Varken banken, byggbolaget Y AB eller tingsrätten har denna handling. Köpebrevet är registrerat och överfört till fastighetsregistret. Köpebrevet saknar nu värde. Det efterfrågade köpebrevet finns hos köparen.

Identitetskontroll och förfoganderätt

På samma sätt som hans bankkassörska känner igen honom efter år av besök på banken känner han företrädaren för Byggbolaget Y AB. Företrädaren är projektchef för Byggbolaget Y AB i Sverige och är ansvarig för markinköp, projektering, byggnation och försäljning. Han

2009-12-16:5

har under en längre tid haft kontakt med företrädaren genom köpare och säljare av mark och även genom kommunens detaljplanarbeten. Företrädaren är därför känd. Han har ändå besvärat företrädaren med att skaffa en fullmakt av sin vd som visar att han har befogenheter att underteckna köpekontrakt och köpebrev.

Tingrätten beviljar lagfart och bevakar att personer med rätt befogenhet undertecknar köpebrev.

Den ena köparen av fastigheten B är att betrakta som känd genom sitt arbete. Han ringde ett antal telefonsamtal till köparens arbetsplats. De hade även ett första introduktionsmöte på Byggbolaget X AB:s kontor. De båda köparna besökte honom på kontoret innan några kontrakt var skrivna. Utifrån alla uppgifter han fick från familjen var de att betrakta som kända av honom.

Han har tidigt kontakt med alla kunder, inklusive köparna av fastigheten B, via deras fasta telefoner, mobiltelefoner, arbetsplatstelefoner och e-postadresser. Han tar deras personnummer och har även tidigt kontakt med kundernas bank. Han får även kundens bostadsadress och vid villor får han ett fastighetsutdrag och vid bostadsrätter ett utdrag ur lägenhetsförteckningen.

Han känner arbetschefen och inköpschefen i Byggbolaget X AB sedan 70-talet. Han fick en förfrågan från arbetschefen om han ville åta sig det aktuella säljuppdraget. Vid besök på byggbolagets lokala kontor där arbetschefen har sitt kontorsrum med namnskylt och inköpschefen likaså blev uppdragsavtalet undertecknat. Arbetschefen klargjorde vidare att projektchefen undertecknar köpekontrakten utan fullmakt. Köpebreven undertecknas av arbetschefen eller projektchefer två i förening enligt fullmakt.

I övrigt betraktar han det som på gränsen till myndighetsmissbruk, trakasserier och rena dumheter att behöva avge ytterligare svar avseende dessa frågeställningar. Byggbolaget Y AB är en stor aktör på småhusmarknaden och Fastighetsmäklarnämnden kan lätt kontrollera företaget utan att behöva besvara honom med banala frågor. Han tycker att ärendet är dåligt skött.

Tidigare beslut från Fastighetsmäklarnämnden

I ärendet med dnr 4--- erhöll Fastighetsmäklarnämnden uppgift om att Mäklare X hade restförda skulder i såväl enskilda som allmänna mål hos Kronofogdemyndigheten. Nämnden konstaterade i beslut den 29 april 1998 att mäklare Xs skuldsättning kunde ge anledning att ifrågasätta hans lämplighet som mäklare. Nämnden ansåg emellertid att anledning till ingripande saknades för närvarande varför ärendet avskrevs. Nämnden meddelade dock att den hade för avsikt att genom kontakter med Kronofogdemyndigheten följa utvecklingen i fråga om mäklare Xs skuldsättning.

I beslut den 24 oktober 2001 i ärenden med dnr 4--- och 4--- meddelade Fastighetsmäklarnämnden Mäklare X varning för att han inte hade upprättat en boendekostnadskalkyl och för att han i ett överlåtelseavtal endast hade angett en fullmaktstagare som säljare och inte samtliga delägare. Ärendet 4--- initierades mot bakgrund av att nämnden fått uppgift från Kronofogdemyndigheten att mäklare X hade restförda skulder i allmänna mål. Då mäklare X reglerade sin skuld vidtogs dock inte någon åtgärd från nämndens sida avseende detta.

2009-12-16:5

Mäklare X meddelades också varning den 26 februari 2003 i ärende med dnr 4---. Grunden för beslutet var att mäklare X hade infört ett oklart villkor i ett uppdragsavtal om ensamrätt och för att han åtagit sig ett uppdrag att förmedla en bostadsrätt i en förening i vilken han själv var medlem. Av nämndens motivering framgår bland annat följande.

”Med beaktande av vad som ligger mäklare X till last i förevarande ärende och att han tidigare har meddelats varning och även uppmärksammats på kravet på ekonomisk redbarhet, finns skäl att åter ifrågasätta hans lämplighet som fastighetsmäklare och att överväga om hans registrering bör återkallas.

Vid en samlad bedömning finner dock Fastighetsmäklarnämnden – om än med stor tvekan – att det får anses tillräckligt att nu meddela mäklare X varning i fråga om vad som prövats i det nu aktuella ärendet.”

I ärende med dnr 4--- uppmärksammade Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X hade restförd skulder hos Kronofogdemyndigheten varför mäklare X förelades att yttra sig över denna uppgift. Mäklare X reglerade skulden under ärendets handläggning. Någon åtgärd vidtogs därför inte från nämndens sida.

Den 13 december 2006 beslutade Fastighetsmäklarnämnden att meddela mäklare X en varning i ärende med dnr 4--- då han blivit dömd för bokföringsbrott och skattebrott samt hade restförd skulder hos Kronofogdemyndigheten. Av nämndens motivering framgår följande.

”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.”

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Uppdragsavtalen

De i ärendet aktuella uppdragsavtalen har tecknats mellan byggbolagen och den mäklarbyrå på vilken mäklare X arbetar. Fastighetsmäklarnämnden vill i anledning av detta anföra följande.

Av förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 1983/84:16 s. 63) framgår att ett förmedlingsuppdrag inte kan ingås med ett mäklarföretag. Ingås trots detta ett uppdragsavtal med ett mäklarföretag som angiven part får det uppfattas som ett uppdrag till företaget att anvisa uppdragsgivaren en fastighetsmäklare. Fastighetsmäklarnämnden har i tidigare beslut även uttalat att om uppdragsavtal och andra handlingar undertecknas i mäklarföretagets namn är risken stor att uppdragsgivare vilseleds om partsförhållandet (se Fastighetsmäklarnämndens årsbok för 2008, 2008-11-19:5). Nämnden anser att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att upprätta uppdragsavtal i vilket mäklarföretaget anges som part.

2009-12-16:5

Bokningsavtalet avseende fastigheten B

Bokningsavtalet beträffande fastigheten B har träffats mellan de blivande köparna och mäklarföretaget. Mäklare X har undertecknat bokningsavtalet för mäklarföretagets räkning.

Fastighetsmäklarnämnden kan inte se hur bokningsavtalet skulle ha någon bindande verkan gentemot säljaren. Det är således stor risk att de blivande köparna förleds att tro att de har ingått någon form av bindande avtal avseende deras framtida möjligheter att förvärva fastigheten B och köp av entreprenad avseende byggnad på den aktuella fastigheten. Att upprätta ett sådant dokument strider mot god fastighetsmäklarsed.

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

Enligt bokningsavtalets ordalydelse upphör avtalet att gälla om köpekontrakt med Byggbolaget Y AB inte har tecknats inom tio dagar efter kontraktets datum. Skulle Mäklare X ha företrätt säljaren vid undertecknandet av bokningsavtalet anser Fastighetsmäklarnämnden att han företrätt säljaren i en situation då parterna ännu inte blivit ense om villkoren för överlåtelsen. Mäklare X har alltså i sådant fall uppträtt som ombud för säljaren i strid med 15 § fastighetsmäklarlagen.

Köpebrev avseende fastigheten B

Enligt 7 § andra stycket fastighetsmäklarlagen är en registrerad mäklare skyldig att låta Fastighetsmäklarnämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen. Mäklaren har alltså en skyldighet att ge nämnden tillgång till alla de handlingar som kan vara av betydelse i det ärende som utreds.

Mäklare X har i yttrande vidgått att han inte innehar något köpebrev avseende fastigheten B. Att inte säkerställa att denna typ av dokument arkiveras på ett tillfredställande sätt strider mot god fastighetsmäklarsed.

Identitetskontroll

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

Av 4 § första stycket lagen om åtgärder mot penningtvätt framgår att identitetskontroll är obligatorisk då en person vill inleda en affärsförbindelse med fastighetsmäklaren. Det är uppdragsgivaren som fastighetsmäklaren ingår en affärsförbindelse med. Affärsförbindelsen med uppdragsgivaren inleds när fastighetsmäklaren erhåller ett förmedlingsuppdrag från upp-

2009-12-16:5

dragsgivaren. Fastighetsmäklaren skall därför kontrollera uppdragsgivarens identitet innan affärsförbindelsen ingås.

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

Av p. 4.2.1 Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (2005:1) om åtgärder mot penningtvätt framgår att identitetskontroll av en svensk fysisk person bör utföras med ledning av giltiga certifierade identitetskort, andra identitetskort som godkänts av bankerna som identitetshandling och körkort. Kontrollen kan även utföras med hjälp av pass.

Identitetskontroll av en svensk juridisk person och uppgift om företrädare för denna bör utföras med ledning av registreringsbevis eller, i den mån sådana inte utfärdas för den juridiska personen, andra behörighetshandlingar.

Fysiska personer som företräder en juridisk person genom firmateckningsrätt eller fullmakt bör identifieras med ledning av giltiga certifierade identitetskort, andra identitetskort som godkänts av bankerna som identitetshandling, körkort och pass. Sådan identitetskontroll bör även utföras vid förändringar av teckningsrätten eller fullmakten.

Företräds uppdragsgivaren eller köparen av ett ombud med stöd av en skriftlig fullmakt bör fullmaktshavarens identitet kontrolleras i enlighet med ovanstående. Fullmaktsgivarens identitet bör kontrolleras i enlighet med de råd som ges för identitetskontroll vid distanstransaktioner.

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

Skyldigheten att kontrollera säljarens och köparens identitet kan enbart underlåtas under förutsättning att personen ifråga är känd för mäklaren. För att en person skall kunna betraktas som känd måste mäklaren vara förvissad om att personen är den som han eller hon utger sig för att vara. Kundens identitet skall således i dessa fall ha kontrollerats tidigare, exempelvis i samband med ett annat förmedlingsuppdrag. Det är inte tillräckligt att en person uppfattas som "känd" i den meningen att fastighetsmäklaren känner till namnet på personen. I de fall mäklaren underlåter att kontrollera en persons identitet för att denne är att betrakta som känd bör mäklaren spara en notering om varför någon identitetskontroll inte har gjorts.

Enligt 8 § lagen om åtgärder mot penningtvätt skall handlingar eller uppgifter som använts vid identitetskontroll arkiveras i minst fem år. Tiden skall räknas från det att identitetskontrollen utfördes eller, i de fall då en affärsförbindelse har ingåtts, affärsförbindelsen upphörde.

Mäklare X har inte visat att han har genomfört någon identitetskontroll av varken Byggbolaget X AB eller Byggbolaget Y AB före det att uppdragsavtalen ingicks. Detsamma gäller kontroll av behöriga företrädare. De registerutdrag avseende bolagen som mäklare X har skickat in till Fastighetsmäklarnämnden är daterade flera år efter det att uppdragsavtalen ingicks. Av handlingarna i ärendet framgår dessutom att olika personer har uppträtt som företrädare för Byggbolaget X AB vid de olika momenten i förmedlingsuppdraget, varvid mäklare

2009-12-16:5

X haft en skyldighet att kontrollera den ”nya” företrädarens identitet och behörighet. Mäklare X har inte visat att han har gjort någon sådan kontroll.

Vad gäller köparna av fastigheten B har mäklare X hävdad att dessa var kända utifrån alla uppgifter han fick från dem. Enligt Fastighetsmäklarnämnden kan inte köparna betraktas som kända i penningtvättslagstiftningens mening på grundval av de omständigheter som mäklare X har anfört. Någon möjlighet att underlåta att kontrollera deras identiteter har alltså inte förelegat. Fastighetsmäklarnämnden noterar även att mäklare X inte har sparat någon notering om varför han underlåtit att kontrollera köparnas identitet.

Genom att underlåta att kontrollera uppdragsgivarnas och köparnas identiteter har mäklare X brustit i sina skyldigheter enligt penningtvättslagen och därmed också agerat i strid med god fastighetsmäklarsed.

Kontroll av förfoganderätt och formkrav vid köp av fast egendom

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

Enligt 27 § andra stycket lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område skall fullmakt att sluta avtal om köp, byte eller gåva av fast egendom vara skriftlig.

Köpekontraktet avseende fastigheten B tecknades den 7 februari 2007. Byggbolaget Y AB var säljare. Den skriftliga fullmakten för personen som undertecknade köpekontraktet för bolagets räkning är daterad den 15 mars 2007, alltså efter det att köpekontraktet ingicks. Detta innebär att formkraven för köp av fast egendom inte var uppfyllda vid tiden för överlåtelsen.

Köpekontraktet avseende fastigheten A tecknades den 13 augusti 2007. Byggbolaget X Sverige AB var angiven som säljare. För bolagets räkning undertecknade enbart en person köpekontraktet. Enligt fullmakt utfärdad den 29 augusti 2007 har tre namngivna personer rätt att två i förening företräda Byggbolaget X Sverige AB vid undertecknande av handlingar avseende försäljning av fastigheten A. Den person som undertecknade köpekontraktet var en av dessa namngivna personer. Denna person hade dock inte behörighet att ensam ingå överlåtelseavtal för bolagets räkning. Fastighetsmäklarnämnden noterar även att fullmakten är utfärdad efter det att köpekontraktet ingicks.

Fastighetsmäklarnämnden finner att det är ytterst allvarligt att mäklare X inför tecknandet av köpekontrakten inte har kontrollerat vem som hade rätt att förfoga över fastigheterna och att han därvid inte heller har tillsett att formkraven för köp av fast egendom uppfylldes, vilket strider mot god fastighetsmäklarsed.

Redbarhet och lämplighet

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

2009-12-16:5

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

Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare Xs återkommande skuldsättning hos Kronofogdemyndigheten gör att hans lämplighet som fastighetsmäklare starkt kan ifrågasättas. Särskilt med beaktande av att han även tidigare har uppmärksammats på kravet på ekonomisk redbarhet.

Övrigt

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

Påföljd

Med beaktande av vad som ligger mäklare X till last i förevarande ärende och att han vid tidigare tillfällen har meddelats varning och även uppmärksammats på kravet på ekonomisk redbarhet bedömer Fastighetsmäklarnämnden att mäklare X är olämplig som fastighetsmäklare. Mäklare X skall därför avregistreras.

2009-12-16:6

2009-12-16:6

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om mäklares ansvar vid säljarens åtagande om avhjälpande av fel i fastigheten m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från säljaren av en fastighet. Anmälaren har framfört kritik mot mäklare Xs agerande i samband med tillträdet. Hon anser att hon tvingades genomföra försäljningen och att del av köpeskillingen felaktigt hölls inne.

Anmälaren

På tillträdesdagen skulle resterande köpeskillning betalas av köparna. Köparna påstod att det förelåg brister i hennes åtaganden. Hon förnekade detta och ville stoppa överlåtelsen. Hon förmåddes underteckna ett köpebrev där hon kvitterade hela köpeskillingen trots att hon inte erhållit hela beloppet. Uppgiften i köpebrevet om köpeskillning har därmed blivit felaktig. På mäklarföretagets webbplats finns uppgift om att kunderna kan hoppa av när som helst under processen och vända sig till annan mäklare utan att betala arvode. Hon fick inte hoppa av och är därför en mycket missnöjd kund.

Mäklaren

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

Inför tillträdet hade säljaren och köparna träffats för att via besiktningsman kontrollera att säljaren utfört de reparationer som hon tidigare åtagit i sig att utföra. Besiktningsmannen hade konstaterat att åtgärderna inte var fackmannamässiga och att de stred mot branschpraxis. Denna information fick han från köparna först en timme innan tillträdet skulle genomföras på banken. Han vidarebefordrade informationen skyndsamt till säljaren. Ingen av parterna meddelade honom att man inte var villig att träffa en överenskommelse. Parterna var överens om att genomföra tillträdet och att full köpeskillning skulle erläggas. I gengäld lovade säljaren att vidta åtgärder för att komma till rätta med de av köparna upptäckta bristerna. För att säkerställa detta har parterna träffat en överenskommelse om att deponera en del av köpekillingen på hans klientmedelskonto. Beloppet motsvarade nettot på säljarens likvidavräkning. Något tvång har inte förekommit. Köpebrev och depositionsavtal upprättades och undertecknades. Parterna har uppenbarligen haft svårt att komma överens om de återstående åtgärderna vilket han beklagar.

Handlingar

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med handlingar som upprättats i samband med förmedlingsuppdraget bland annat uppdragsvtal, köpekontrakt, två tillägg till köpekontrakt, två depositionsavtal samt köpebrev.

I det depositionsavtal som upprättades i samband med tillträdet finns hänvisningar till dels villkor om köpets bestånd dels det tilläggsavtal som upprättades vid samma tillfälle.

2009-12-16:6

Mäklare X har inkommit med kompletterande uppgifter i ärendet och i aktuella delar anfört följande.

Situationen var pressad vid tillträdet. Parterna var inte överens om vad som var fel avseende säljarens utförda åtgärder och överenskommelsen kunde därför inte omfatta mer än depositionen och tillträdet. Parterna skulle lösa tvisten i samförstånd bland annat genom att konsultera besiktningsmän. I den pressades situationen har han inte raderat viss standardiserad text som inte stämmer överens med det faktiska förhållandet i depositionsavtalet. Detta har dock inte någon rättslig innebörd och får anses ursäktligt mot bakgrund av omständigheterna.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare konstaterat att det, i samband med överenskommelser om att säljaren skall avhjälpa fel i fastigheten före eller efter köparens tillträde, kan föreligga risk för oenighet mellan parterna. Båda parter har ett berättigat intresse av att tvist inte uppstår i efterhand (se 2004-02-16:1 i FMNs årsbok för 2004).

Av utredningen framgår inte annat än att mäklare X i samband med kontraktskrivning och tillträde dokumenterat parternas överenskommelser så som partsviljan kommit till uttryck vid respektive avtalstillfälle. Han har dock själv medgivit att han inte raderat viss standardiserad text i det sist upprättade depositionsavtalet. Fastighetsmäklarnämnden vill därför erinra om vikten av att anpassa handlingar efter aktuella förhållanden så att de inte innehåller missvisande uppgifter.

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

Ärendet skall med ovanstående erinran avskrivas från vidare handläggning.

2009-12-16:7

2009-12-16:7

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om förmedlingsuppdrag i egen bostadsrättsförening, villkor om medhjälpare i uppdragsavtal m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Anmälaren

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från en anonym person som uppmärksammat att mäklare X hade i uppdrag att förmedla i samma bostadsrättsförening som denne själv är medlem. Anmälaren har också ifrågasatt mäklare Xs agerande i samband med budgivning och påstått att mäklaren vid flera tillfällen ”sysslade med falsk budgivning”.

Mäklaren

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

Då han genom Fastighetsmäklarnämndens föreläggande blev uppmärksam på gällande praxis tog han omgående kontakt med sin uppdragsgivare och avsåg sig uppdraget. Objektet togs samtidigt bort från nätet. Några andra åtgärder såsom visningar m.m. har inte vidtagits och inga bud har lämnats på objektet. Det inträffade bör betraktas som en engångsföreteelse.

Påståendet om ”falsk budgivning” bestrids. Han fördömer sådant agerande. Samtliga hans budgivningar finns registrerade med uppgifter om spekulanter namn, telefonnummer, tidpunkter och bud. Information om budgivningsförfarandet lämnas dels muntligt dels skriftligt på webbplatsen. Han strävar efter att vara en uppskattad mäklare.

Mäklare X har på Fastighetsmäklarnämndens begäran inkommit med bland annat uppdragsavtal och skriftlig information på webbplatsen om budgivning.

I uppdragsavtalet finns följande villkor vid rubriken Förmedlingsarbetet *Uppdragsgivaren är medveten om och godkänner att förmedlingsarbetet i vissa delar kan komma att utföras av mäklarassistent [BP]*.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Förmedling i egen bostadsrättsförening

En fastighetsmäklare som är medlem i en bostadsrättsförening har ett eget intresse i föreningen. Detta gäller oavsett föreningens storlek och oavsett om mäklaren varit aktiv i föreningen. Då mäklaren typiskt sett kan befaras att ta andra hänsyn än rent yrkesmässiga är ett sådant uppdrag ägnat att rubba förtroendet för mäklarens opartiskhet. Det är olämpligt och strider mot god fastighetsmäklarsed att mäklare förmedlar bostadsrätter i en förening där mäklaren själv är medlem (se Regeringsrättens domar från den 20 november 2008 mål nr --- och ---).

2009-12-16:7

Av utredningen framgår att mäklare X har vitsordat att han tecknat uppdragsavtal avseende ett objekt i den bostadsrättsförening där han själv är medlem. Enligt Fastighetsmäklarnämndens mening agerar mäklare i strid mot god fastighetsmäklarsed redan genom att åta sig ett sådant uppdrag. Mäklare X har emellertid omedelbart avsagt sig uppdraget i samband med att han, genom det nu aktuella tillsynsärendet, blev uppmärksam på förhållandet. Med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet anser nämnden att förseelsen kan anses som ringa och att påföljd kan underlåtas.

Medhjälpare

I det inskickade uppdragsavtalet finns uppgift om att uppdragsgivaren godkänner att vissa delar av förmedlingsarbetet kan komma att utföras av en namngiven mäklarassistent. Fastighetsmäklarnämnden vill i anledning härav framhålla följande.

Lagstiftaren har öppnat en möjlighet för fastighetsmäklare att låta en oregistrerad medhjälpare, under mäklarens överinseende och på dennes ansvar, utföra visst arbete som hör till uppdraget. Det är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att överlåta kvalificerade uppgifter till en mäklarassistent. Det aktuella villkoret saknar begränsningar för assistentens medverkan vilket kan medföra oklarheter om assistentens befogenheter i uppdraget.

Övrigt

Vad som framkommit i övrigt föranleder inte någon ytterligare åtgärd.

2009-12-16:8

2009-12-16:8

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har mottagit en anmälan från Skatteverket om att verket granskat det aktiebolag i vilket mäklare X varit ledamot och ensam ägare. F-skattsedeln för bolaget återkallades i december 2001 på grund av bristande redovisning/betalning. De fakturor som granskats, främst från 2004 till 2005, har därmed innehållit en oriktig uppgift om F-skatteinnehav. Därutöver har verket noterat att mäklare X oriktigt tillgodofört sig diverse förmåner eller inte redovisat förmåner dels i ett handelsbolag i vilket hans aktiebolag har andelar, dels i hans eget bolag. Detta har inneburit att hans inkomst av tjänst höjts med 146 204 kr för taxeringsår 2005, 109 942 kr för år 2006 och 70 100 kr för år 2007.

Fastighetsmäklarnämnden har beslutat om utvidgad granskning av mäklare Xs verksamhet med anledning av vad som framkommit i Skatteverkets anmälan. Han har på nämndens begäran inkommit med förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag som ingåtts under tiden den 1 juli 2008 till den 30 juni 2009. Från denna förteckning, som omfattade tio fastigheter och fem bostadsrätter, har tre uppdrag valts ut. Mäklare X har inkommit med begärda handlingar i dessa förmedlingsuppdrag.

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

Vid revisionen uppmärksammandes att företaget inte återfått sin F-skattsedel som tidigare återkallats. Denna brist – som var okänd för honom – har åtgärdats omgående. Skatteverket har inte heller påmint honom trots att hans bolag både deklarerade och redovisade de förmedlingsprovisioner som erhöles under aktuell period. Vid revisionen framkom att samtliga intäkter redovisats i bolaget. Det är korrekt att Skatteverket haft synpunkter på att vissa förmåner och kostnader inte hanterats korrekt. Han har haft annan inställning men valde att acceptera bedömningen enär rättsliga processer på skatteområdet är tidskrävande och förenade med betydande kostnader.

Vid Fastighetsmäklarnämndens granskning av inskickade handlingar har inte några brister noterats.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

2009-12-16:8

Vad som kommit fram i skatterevisionen kan i och för sig ge anledning att ifrågasätta mäklare Xs lämplighet som fastighetsmäklare. Vid beaktande av vad han anfört avseende omständigheterna kring bristerna som påtalats i Skatteverkets anmälan samt att den utvidgade granskningen inte lett till någon åtgärd finner Fastighetsmäklarnämnden att disciplinär påföljd kan underlåtas. Ärendet skall därför avskrivas.

2009-12-16:9

2009-12-16:9

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

Fastighetsmäklarnämnden har tagit del av dom den 8 april 2009 från U tingsrätt i vilken mäklare X dömts för misshandel. Tingsrätten bestämde påföljden till villkorlig dom med 50 dagsböter.

Mäklare X har förelagts att yttra sig över uppgifterna i domen.

Mäklaren

Mäklare X har genom ombud i yttrande till Fastighetsmäklarnämnden anfört i huvudsak följande.

Han arbetar inte mot konsument och han har sedan hösten 1985 inte förmedlat en enda villa, fritidsfastighet eller bostadsrätt. Han har varit verksam enbart med förmedling av kommersiella fastigheter och lokaler. Köpare, hyresgäster och säljare har således alla varit kommersiella aktörer.

Mäklare X har vidare hänvisat till ett yttrande som han tillställt Polismyndigheten i --- län i anledning av fråga rörande eventuellt återkallande av tillstånd att inneha vapen. Av detta framgår bland annat följande.

Hade han förstått att domen skulle leda till ett ifrågasättande av rätten för honom att inneha vapen hade domen säkerligen blivit föremål för överprövning. Han valde emellertid att lägga den otrevliga händelsen bakom sig.

Såväl hans uppfattning om den påtalade gärningen som målsägandens uppfattning därom finns redovisade i domen. Påstådd skadebild var måttlig, någon läkare eller sjukvårdskontakt var det aldrig tal om och än mindre framställdes något yrkande om frihetsberövande påföljd. Åklagaren gjorde i målet ej gällande annat än att fråga var om ringa misshandel.

Våld är främmande för hans grundpersonlighet och detta är första gången han varit föremål för någon lagföring och detta i ett mål där jag alltjämt hävdar att målsäganden varit provokativ i sitt beteende, låt vara att --- tingsrätt i sin dom valt att lägga målsägandens berättelse till grund för sin dom.

Händelsen utgör en mycket udda företeelse i hans livssituation. Han lever ett ordnat liv och har en stabil tillvaro. Något missbruk föreligger inte. Han äger sedan 1977 en skogsbruksfastighet med jakträtt och han ingår som medlem i ett större jaktområde där det bedrivs såväl högvilt- som smådjursjakt. Jakten innebär en viktig del av hans fritidsaktiviteter. Sedan förvärvet av skogsbruksfastigheten har han varit betrodd med vapen och han äger rätt att inneha fem stycken skjutvapen.

2009-12-16:9

Den gärning han övertygats om är ej rubricerad som något grovt brott och gärningens svårighetsgrad måste anses måttlig även med tingsrättens bedömning av vad han låtit sig komma till last. Något liknande kommer icke att inträffa.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen skall Fastighetsmäklarnämnden återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte uppfyller det krav på redbarhet som uppställs i 6 § första stycket 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.

Redbarhetsrequisitet skall bedömas i förhållande till de krav som bör ställas på en mäklare med hänsyn till den förtroendeställning i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart som mäklaren intar. När det gäller anteckningar i belastningsregistret är det i första hand fällande domar beträffande förmögenhetsbrott, ekonomisk brottslighet och våldsbrott som bör uppmärksammas. Emellertid bör dylika omständigheter i regel inte ses isolerade och ensamma läggas till grund för ett avregistreringsbeslut. I bedömningen får vägas in också andra faktorer av betydelse för mäklarens lämplighet såsom 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).

Beträffande den brottslighet som mäklare X lagförts för gör Fastighetsmäklarnämnden följande bedömning. Misshandel är ett brott som i sig kan ge anledning att ifrågasätta en fastighetsmäklares lämplighet som mäklare. Gärningen som mäklare X dömts för ligger visserligen endast ett år tillbaka i tiden men med beaktande av att mäklare X inte tidigare lagförts och att inget tyder på att han skulle ha misskött sina mäklaruppdrag, finner nämnden inte skäl föreligga för disciplinär påföljd. Ärendet skall därför avskrivas från vidare handläggning.

2009-12-16:10

2009-12-16:10

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har styrelsen för en bostadsrättsförening riktat kritik mot mäklare X. I anmälan görs gällande att han ingivit ofullständiga överlåtelseokument till föreningen vid ombesörjande av köparens ansökan om medlemskap i föreningen respektive säljarens utträde ur föreningen.

Anmälan

Anmälaren, som är styrelseledamot i bostadsrättsföreningen, har i huvudsak uppgivit följande. En bostadsrättsinnehavare lämnade sin bostadsrätt till försäljning. Föreningen erhöll i september 2009 kopior per telefax av överlåtelseavtalet samt medlemsansökan. Kopiorna var oläsbara och saknade vidimering. Anmälaren kontaktade mäklare X och framförde föreningens krav att den till ansökan bifogade förvärvshandlingen skall vara ett överlåtelseavtal i original alternativt en vidimerad kopia av avtalet. Mäklare X uppgav att det inte fanns ett överlåtelseavtal i original undertecknat av bägge parter då säljaren befann sig utomlands. De kopior av handlingarna som föreningen senare mottog var signerade av mäklare Xs chef och en mäklarassistent. Det saknades en bekräftelse på att kopian överensstämde med originalet. Föreningen erhöll till sist en komplett originalhandling undertecknad av båda parter.

Mäklaren

Mäklare X har anfört i huvudsak följande. Säljaren var utomlands när budgivningen var avslutad. Köparen informerades om detta. Överlåtelseavtalet undertecknades av köparen och skickades till säljaren via fax. Säljaren undertecknade kopian av avtalet och faxade det åter. Handlingarna som kom åter var av dålig kvalitet varför mäklare X bad säljaren att scanna dokumenten och istället skicka dem per e-post. Mäklarassistenten skickade faxkopiorna till föreningen istället för de scannade dokumenten. Kopiorna var av dålig kvalitet men de var inte ofullständiga. Han uppgav för anmälaren att originalhandlingarna skulle komma först efter det att säljaren återvänt från utlandet. Orsaken till att han inte skickade handlingarna i original var att föreningen skulle ha så långt tid som möjligt på sig att bevilja medlemskapet. Han lovade anmälaren att översända kopior av bättre kvalitet. Mäklarassistenten och hans chef skrev sina namnteckningar, namnförtydliganden samt personnummer på kopian av överlåtelseavtalet. De skrev inte ordet vidimeras. – Det är inte ovanligt att någon part inte är på ort och ställe när handlingar skall undertecknas. Det gäller att uppfylla formkraven. En faxad handling är ofta av sämre kvalitet men brukar fungera som ett arbetsmaterial för de flesta bostadsrättsföreningar vad gäller antagandet av en ny medlem i föreningen.

2009-12-16:10

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

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

Av handlingarna i ärendet framgår att mäklare X tagit som sin uppgift att ombesörja köparens ansökan om medlemskap i föreningen respektive säljarens utträde ur föreningen. Av § 7 i köpekontraktet framgår att det åligger köparen att ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt som föreningens stadgar föreskriver.

I ärendet har föreningen ställt krav på att den kopia av förvärvshandling som bifogas ansökan dels skall vara läsbar, dels skall vara vidimerad. På kopian av det andra ingivna överlåtelseavtalet finns underskrifter av en mäklarassistent och av Mäklare Xs chef, deras namnförtydliganden samt personnummer. Det framgår dock inte vad de intygar med sina namnteckningar, dvs, syftet med deras undertecknande. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X borde ha tillsett att föreningen redan från början erhållit såväl läsbar som korrekt vidimerad kopia av den faxade överlåtelsehandlingen. Nämnden vill framhålla att vidimering innebär att en person som sett både originalhandling (i detta fall ett fax) och kopia – intygar med sin namnteckning, namnförtydligande och telefonnummer (direkt på kopian) att kopian överensstämmer med originalhandlingen. Nämnden finner det vara tillräckligt att stanna vid detta påpekande. Ärendet skall avskrivas från vidare handläggning.

2009-12-16:11

2009-12-16:11

Saken: Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400); fråga om utformning av uppdragsavtal, felaktigt angiven part i köpekontrakt, förekomst av två köpebrev, mäklarens kontroll av säljarens rätt att förfoga över objekt, omsorgsplikt, identitetskontroll m.m.

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot mäklare X för att han förmedlat två fastigheter till försäljning utan att kontrollera vem som har rätt att förfoga över dem samt agerat utan korrekta fullmakter från ett dödsbo. Mäklare X har även kritiserats för att han medverkat till att ge köparna tillgång till fastigheterna före det avtalade tillträdet i köpekontraktet.

Anmälan

Av anmälan framgår i huvudsak följande. Anmälaren är systerdotter till den avlidne fastighetsägaren, A, som efterlämnade maka men inga barn. Bouppteckningen förrättades av en person på begravningsbyrån, B, som "glömde bort" att uppta den avlidnes två systrar som efterarvingar. Efter att A:s maka senare avled åtog sig B förvaltningen av den efterlevande makans dödsbo utan att ha befogenhet för detta. B var av uppfattningen att den först avlidnes makens efterarvingar inte har någon arvsrätt efter den sist avlidna maken. Systrarna till avlidne A fick aldrig någon information från mäklare X om att A:s fastigheter skulle säljas. Trots att mäklare X den 11 april 2008 fick information om att det fanns fler dödsbodelägare i dödsboet, fortsatte han att marknadsföra fastigheterna utan att tillfråga systrarna. Vid en visning av fastigheterna påtalade den ena av systrarna för mäklare X att de som systrar till A enligt lag är dödsbodelägare. Efter visningen sålde mäklare X plötsligt fastigheterna utan att ha kontaktat dem. Fastigheterna såldes innan bouppteckning efter A:s maka hade upprättats. Systrarna fick inte möjlighet att ta del av lagt bud innan köpekontrakt skrevs. Kontraktet upprättades helt utan deras vetskap och medverkan. Mäklare X lät ett ombud, B, som ej ägde rätt att förfoga över fastigheterna, underteckna köpekontraktet för säljaren. Ombudet saknade fullmakt från de båda systrarna. Mäklare X var mycket påstridig angående att systrarna skulle utfärda en fullmakt i efterhand till ombudet. De kände sig tvingade att lämna fullmakt i efterhand då det annars kunde uppstå stora problem. Giltighetstiden för fullmakterna var 2008-05-07 – 2008-07-30. Det fanns således inga fullmakter för tiden när mäklare X åtog sig uppdraget av säljarens ombud, B, eller för tiden då han marknadsförde fastigheterna. Mäklare X medverkade också till att ge köparna tillåtelse att tillträda fastigheterna tidigare än vad som avtalats i köpekontraktet för att påbörja renovering. Mäklare X hänvisade till en muntlig överenskommelse mellan parterna om tidigare tillträdesdag för köparna.

Anmälaren har den 23 september 2009 kompletterat anmälan med ytterligare dokumentation avseende förmedlingen av de båda fastigheterna. Bland annat har två uppdragsavtal ingivits till Fastighetsmäklarnämnden. I det ena uppdragsavtalet anges fastighetsägaren A som uppdragsgivare, i det andra A:s maka. Två köpebrev daterade samma dag med olika uppgift om säljare har också ingivits.

2009-12-16:11

Mäklaren

Mäklare X har i väsentliga delar vitsordat anmälares uppgifter och medger att förmedlingsuppdraget i vissa delar kunde ha skötts på ett bättre sätt, men anser att eventuellt brott mot god fastighetsmäklarsed bör bedömas som ringa och påföljd underlåtas. Han har i huvudsak anfört följande.

Efter de båda makarnas död blev det aktuellt att överlåta fastigheterna. Den 17 mars 2008 erhöll han muntligt uppdrag att förmedla dessa. Uppdraget lämnades av ett ombud på begravningsbyrån, som hade skriftlig fullmakt från åtta universella testamentstagare att företräda dödsboet. Bouppteckningen efter A:s maka upprättades den 2 maj 2008. Han fick del av bouppteckningen först i tiden mellan kontrakt och tillträde. Det upptäcktes att vid tidpunkten för A:s död funnits två personer som visserligen inte var dödsbodelägare efter honom, men som i egenskap av efterarvingar rätteligen skulle blivit kallade till bouppteckningen. Dessa två personer var systrar till A och således legala efterarvingar till denne. De var delägare i A:s makas dödsbo, men inte i A:s dödsbo. Han medger att han begått misstaget att utgå ifrån dödsbodelägarkretsen efter A, i vilken A:s systrar inte ingick annat än indirekt. Utöver systerna bestod dödsbodelägarkretsen i A:s makas dödsbo av åtta universella testamentstagare. Den 8 maj 2008 tecknades köpekontraktet avseende de båda fastigheterna. I kontraktet angavs felaktigt A som ägare. Det skulle ha stått dödsboet efter A. Detta rättades dock till i köpebrevet. Köpekontraktet undertecknades av ombudet från begravningsbyrån med stöd av fullmakter från de åtta universella testamentstagarna i A:s makas dödsbo. Ombudet försäkrade för honom att de var behöriga att företräda dödsboet och underteckna köpekontraktet. Reglerna om dödsbodelägarskap är förhållandevis komplicerade och han fann ingen anledning att ifrågasätta ombudets kunskaper inom området, särskilt inte som denne frekvent anlitas för att upprätta bouppteckningar. Senare uppdagades det att ombudets uppfattning var felaktig och att även de bägge systrarna var dödsbodelägare. Han kontaktade dem den 27 maj och ombudet erhöll fullmakt även från dem att försälja fastigheterna. Det kan tilläggas att det absolut i inte var fråga om att "tvinga" fram några fullmakter. Ombudet uppgav till honom att det även var "fel" på de tidigare utställda fullmakterna. Han inhämtade därför nya korrekta fullmakter.

Eftersom de båda fastigheterna hade omfattande renoveringsbehov frågade köparna om de kunde tillträda fastigheterna tidigare. Han vidarebefordrade denna fråga till dödsboets ombud, som inhämtade dödsbodelägarnas samtycke till detta. Han har endast genomfört identitetskontroll avseende ombudet samt köparna.

2009-12-16:11

Handlingar

Från inskickade handlingar noteras följande.

19 oktober 2006	Fastighetsägare A avliden
15 december 2006	Bouppteckning upprättad efter A
7 maj 2007	Bouppteckningen efter A registreras
12 februari 2008	Efterlevande maka avliden
17 mars 2008	Muntligt förmedlingsuppdrag (jordbruksenhet)
2 maj 2008	Bouppteckning upprättad efter efterlevande maka
8 maj 2008	Köpekontrakt undertecknas av ombudet
27 maj 2008	Fullmakt i efterhand från de två dödsbodelägarna
1 september 2008	Tillträde till fastigheten
15 september 2008	Bouppteckning efter A:s maka registrerad
17 september 2008	Ändrat tillträde p.g.a. reg. av bouppteckning fördröjts

Mäklare X har inkommit med en kopia av köparnas körkort samt anteckning om identitetskontroll daterad den 7 maj 2008. I ärendet har dödsboet genom fullmakt företrätts av en fysisk person. Dennes identitet har enligt ingiven anteckning om identitetskontroll kontrollerats den 8 maj 2008. Någon handling som avser identitetskontroll av fullmaktsgivarna (dödsbodelägarna) har inte ingivits och det har heller inte påståtts att några sådana kontroller har gjorts.

Med anledning av anmälares kompletterande dokumentation har mäklare X anfört följande.

Det är riktigt att det upprättades två uppdragsavtal, ett med (dödsboet efter) A och ett med (dödsboet efter) A:s maka som uppdragsgivare. Orsaken var att A:s dödsbo var ensam delägare i dödsboet efter A och det var oklart vilket dödsbo som skulle vara säljare. De skriftliga uppdragsavtalen är s.k. skrivuppdrag och alltså inga förmedlingsuppdrag. Det var ett muntligt förmedlingsuppdrag som träffades. Ett dödsbo är en juridisk person och omfattas inte av skriftlighetskravet i 11 § fastighetsmäklarlagen.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Förmedlingsuppdraget

Mäklare X har i sitt yttrande uppgivit att han haft ett muntligt uppdrag att förmedla fastigheterna. Han har trots detta den 17 mars 2008 upprättat två skriftliga uppdragsavtal, ett med A, ett med A:s maka. Orsaken till detta var att A:s maka var ensam dödsbodelägare i dödsboet efter A och att det var oklart vilken säljare man skulle välja som uppdragsgivare. De uppdragsavtal som mäklare X har upprättat är visserligen s.k. skrivuppdrag men de skall ändå överensstämma med verkliga förhållanden. Det framgår inte att det är ett dödsbo som är uppdragsgivare och för detta skall mäklare X varnas.

Felaktigt angiven part i köpekontrakt

Formkraven för fastighetsköp regleras i 4 kap. 1 § Jordabalken. Köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen. I förmedlingsuppdraget har mäklare X upprättat köpekontrakt för fastigheterna. I köpekontraktet anges A som säljare (rätteligen dödsboet efter A). Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X har underlåtit att anpassa kontraktet till att säljaren är ett dödsbo och har således medverkat till att en väsentlig uppgift i köpekontraktet återgivits felaktigt. För detta skall mäklare X meddelas varning.

2009-12-16:11

Köpebrev

Av anmälaren ingivna handlingar framgår att mäklare X upprättat två köpebrev med samma datum. I det ena anges A som säljare och i det andra A:s dödsbo. Det existerar således två självständigt giltiga dokument med olika uppgifter om säljare av fastigheterna. För detta skall mäklare X meddelas varning.

Skyldigheten att kontrollera ägare

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

Mäklare X har i sitt yttrande medgett att han inte har tagit del av bouppteckningen efter A:s maka förrän efter köpekontrakt undertecknats och att han förlitat sig på uppgifter från ett ombud som påstått att det endast var åtta universella testamentstagare som var behöriga att företräda dödsboet. Av bouppteckningen efter A:s maka framgår att A:s båda systrar är dödsbodelägare. Totalt utgörs dödsbodelägarkretsen således av tio personer. Fastighetsmäklarnämnden finner att mäklare X inte kontrollerat att ombudet för säljaren (dödsboet) hade fullmakt att företräda samtliga dödsbodelägare. Han har därmed brutit i sin skyldighet som fastighetsmäklare att kontrollera vem/vilka som äger rätt att förfoga över fastigheterna. För detta skall mäklare X varnas.

Tillträdet

Av köpekontraktet framgår att tillträdesdagen skulle vara den 1 september 2008. Enligt mäklare X fanns en muntlig överenskommelse mellan parterna om tidigare tillträde för köparna. Det är inte utrett huruvida samtliga dödsbodelägare samtyckt till att köparna fick tillgång till fastigheten före det avtalade tillträdet men så skedde i vart fall. Särskilda överenskommelser mellan köpare och säljare är bindande även om de enbart är muntliga. Det ligger emellertid i mäklarens omsorgsplikt att verka för att sådana överenskommelser dokumenteras skriftligen. En skriftlig dokumentering av överenskommelser förebygger även framtida tvister. Fastighetsmäklarnämnden finner att det i det aktuella fallet hade varit lämpligt att dokumentera en sådan viktig omständighet som tidigarelagt tillträde. Detta särskilt med beaktande av att köparna, enligt anmälaren, har fått tillgång till fastigheten drygt två månader innan den i köpekontraktet avtalade tillträdesdagen i syfte att påbörja renoveringsarbeten. Tillträdet har rättsliga konsekvenser som kan vara lämpliga att dokumentera. Nämnden finner att det har ålegat mäklare X att dokumentera den muntliga överenskommelsen mellan parterna om det tidigarelagda tillträdet. Att han inte gjort det strider mot god fastighetsmäklarsed och medför en varning.

Identitetskontrollen

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

Enligt 4 § första stycket lagen om åtgärder mot penningtvätt framgår att identitetskontroll är obligatorisk då en person vill inleda en affärsförbindelse med fastighetsmäklaren. Det är uppdragsgivaren som fastighetsmäklaren ingår en affärsförbindelse med. Affärsförbindelsen med uppdragsgivaren inleds när fastighetsmäklaren erhåller ett förmedlingsuppdrag från uppdragsgivaren. Fastighetsmäklaren skall därför enligt 4 § första stycket lagen om åtgärder mot

2009-12-16:11

penningtvätt kontrollera uppdragsgivarens identitet innan affärsförbindelsen ingås, dvs. före det att uppdragsavtalet undertecknas.

Av p. 4.2.1 Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd (2005:1) om åtgärder mot penningtvätt framgår att identitetskontroll av en svensk juridisk person och uppgift om företrädare för denna bör utföras med ledning av registreringsbevis eller, i den mån sådana inte utfärdas för den juridiska personen, andra behörighetshandlingar. Beträffande dödsbon utvisar bouppteckningen vilka personer som är dödsbodelägare och därmed har rätt att företräda dödsboet. I förevarande fall har mäklare X i och för sig kontrollerat identiteten på ombudet men inte innan uppdragsavtalet ingicks utan först i anslutning till köpekontraktets undertecknande. Han har dock inte kontrollerat identiteten hos dödsbodeägarna/fullmaktsgivarna, vilket han varit skyldig att göra. För dessa brister skall mäklare X meddelas varning.

Övrigt

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

Påföljd

Mäklare X har upprättat uppdragsavtal med fel parter. Han har medverkat till att ett köpekontrakt innehåller felaktig uppgift om säljare och upprättat två köpebrev med samma datum med olika uppgifter om säljare. Mäklare X har vidare genom att inte kontrollera vem som ägt rätt att förfoga över fastigheterna brustit i den kontrollskyldighet som åvilar honom som fastighetsmäklare. Han har åsidosatt sin omsorgsplikt genom att inte verka för att en muntlig överenskommelse mellan parterna om tidigarelagt tillträde dokumenterades. Han har dessutom underlåtit att kontrollera dödsbodelägarnas identitet och genomfört identitetskontroll avseende ombudet vid fel tidpunkt.

De förseelser som Mäklare X har gjort sig skyldig till är av allvarlig art och medför att hans lämplighet som fastighetsmäklare starkt kan ifrågasättas. Mäklare X har brustit i sin kontrollskyldighet i sådan mån att Fastighetsmäklarnämnden övervägt att återkalla hans registrering.

Med viss tvekan finner nämnden att det nu kan stanna vid varning.

2009-12-16:12

2009-12-16:12

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

I en anmälan till Fastighetsmäklarnämnden har kritik riktats mot fastighetsmäklare X. Anmälaren har riktat en omfattande kritik mot fastighetsmäklaren och bland annat gjort gällande att hon och hennes make inte beställt en, i den aktuella fastigheten, genomförd renovering, att samtliga lås – utan deras godkännande – blivit bytta under förmedlingsprocessen och att storleken på fastigheten decimerats under förmedlingsprocessen.

Anmälaren

Anmälaren har bland annat och sammanfattningsvis uppgivit följande.

Efter sommaren 2007 bestämde vi oss för att sälja vår fastighet och tog kontakt samt tecknade uppdragsavtal med mäklare X. Försäljningen skulle enligt mäklaren ta 2-4 veckor eller kortare tid eftersom mäklare X hade många kunder i sin databas. Några veckor senare kom mäklare X och föreslog homestyling genom sin gode vän vilket vi bestämt undanbad oss då och fler gånger därefter. Därefter hörde vi ingenting förrän mäklare X dök upp i november och beordrade oss att flytta då han påstod sig inte kunna sälja om vi bodde kvar. Han hade två lägenheter till salu som vi kunde välja mellan. Vi valde att köpa den orenoverade lägenheten eftersom mäklare X lovade att denna kostnadsfritt skulle renoveras bara vi snabbt kom ur villan. Renoveringen har inte genomförts.

Det har aldrig varit fråga om att vi skulle göra något förändrings- eller renoveringsarbete innan försäljningen. Vi har gjort löpande renoveringar och tillbyggnader mellan åren 1979–2006. Till bostadshuset gjordes en tillbyggnad 1985 vilken gav en boarea på 193 kvm. 1986 byggde vi ett garage om 42 kvm som inreddes med kök, badrum och dusch samt vardagsrum med sovalkov. Detta gav en total boarea på 235 kvm. Boarean är det man kan använda som boendeändamål, det andra är biyta. Mäklare X tog bort vinden, halva övervåningen och det lilla huset för att få ner ytan och slumpa huset prismässigt. I februari 2008 före visningen gick S ut med objektsbeskrivning på internet med angiven boarea om 205 kvm utan att ange det mindre huset.

Trots att vi inte hade beställt styling hade stylisten påbörjat renovering av huset och rivit hela köket. I samband med stylingen hade samtliga lås på huset blivit utbytta utan att vi blivit tillfrågade trots att vi fortfarande stod som ägare. Vi fick inte heller nycklar till de nya låsen.

2009-12-16:12

Mäklaren

Mäklaren har genom ombud anfört bland annat följande.

Han bestrider att han skulle ha agerat i strid med god fastighetsmäklarsed.

Renoveringen

Fastigheten hade varit till salu två gånger tidigare utan att överlåtelse kommit till stånd. Fastigheten låg i ett eftertraktat område men det var absolut nödvändigt att fastigheten rengjordes grundligt, att en mängd inventarier och annat lösöre städades undan och att en del reparationsarbeten vidtogs. På grund härav rekommenderade han att säljarna skulle anlita en stylingfirma, vilket också skedde. Det är alltså inte korrekt att säljarna skulle ha tackat nej till styling och således inte beställt den aktuella tjänsten. Tvärtom var de imponerade av stylistens arbete och ville anlita honom för renovering av den lägenhet som de förvärvat. Han har inte heller åtagit sig att bekosta renovering av den lägenhet som anmälaren förvärvat.

Låsbytet

Vid tre tillfällen fann stylisten fastigheten olåst, trots att säljarna uppgav att de inte varit i fastigheten vid dessa tillfällen. Stylisten lät då byta lås, främst av omsorg om säljarna och till skydd för deras egendom, men också för egen del eftersom han hade lånat ut dyrbar konst och hans försäkring gällde inte om obehöriga kunde ta sig in i fastigheten. Säljarna informerades och accepterade detta.

Lägenhetsköpet

Fastigheten värderades ursprungligen till mellan 4,5 och 5 Mkr. I uppdragsavtalet överenskomms ett utgångspris om 4,95 Mkr, vilket successivt kom att sänkas. I den sista annonseringsomgången uppgick utgångspriset till 4,295 Mkr. Att köpeskillingen inte blev högre än 3,95 Mkr, och sedermera 3,85 Mkr efter köparens begäran om prisreduktion, kan förklaras med att den boarea om 262 kvm som angavs i fastighetsregistret visade sig vara grovt felaktig – boarean uppgick endast till ca 170 kvm, att besiktningen utvisade ett flertal fel som var kostsamma att åtgärda, att det saknades bygglov för garaget samt att flera invändiga skador inte syntes vid intaget eftersom byggnaden var så pass överbelamrad med lösöre och kläder. Vidare dröjde anmälarna med att avflytta från fastigheten, vilket ytterligare försvårade en försäljning.

Lägenhetsköpet förmedlades inte av honom utan av fastighetsmäklare Y. Anmälarna har inte blivit lidande av fastighetsförsäljningen och förvärvet av lägenheten. Tvärtom var ett bostadsbyte nödvändigt för deras ekonomiska situation. Hade fastigheten inte sålts vid den aktuella tidpunkten hade det varit en tidsfråga innan den sålts på exekutiv auktion. Han la ner bortåt en veckas arbetstid på att förhandla med fordringsägare och kronofogden. Det ankommer inte på en mäklare att ta ansvar för en uppdragsgivares ekonomi. Han rekommenderade anmälarna att skaffa sig ett billigare boende än det de förvärvade. Anmälarna skulle prompt bo i en våning på attraktiv adress.

Faktura avseende styling

Av misstag kom kostnaden för styling felaktigt att anges till 100 000 kr i likvidavräkningen. Där angavs även ett felaktigt belopp för betalning av förfallna räntekostnader till kreditgivare. Det korrekta nettobeloppet har emellertid betalats ut till anmälarna.

2009-12-16:12

Av den inbetalda handpenningen om 395 000 kr utbetalades 225 000 kr till en kreditgivare (i likvidavräkningen felaktigt angivet till 210 000 kr); 85 000 kr utbetalades till stylingföretaget (i likvidavräkningen felaktigt angivet till 100 000 kr) och 85 000 kr avräknades mot hans provisionsfordran. Att stylingkostnaden var för högt angiven med 15 000 kr kompenseras således av att utbetalningen till en kreditgivare är för lågt angiven med 15 000 kr, nettot är följaktligen korrekt. Det belopp som anmälarna erhöll på tillträdesdagen använde de för att reglera en skuld avseende uppvärmning.

Det skall naturligtvis inte förekomma fel i likvidavräkningen, men det är å andra sidan mänskligt att fela och det gäller även fastighetsmäklare. Han anser att det inte ens skall bedömas som en ringa förseelse. Det skall återigen understrykas att det endast är två delposter som är felaktigt angivna; de faktiska utbetalningarna är korrekta och alla berörda parter har fått vad de hade rätt till.

Handlingar i ärendet

I ärendet har bland annat faktura från stylingfirma, likvidavräkning och objektsbeskrivning samt taxeringsinformation ingivits. Från handlingarna noteras följande.

Av fakturan från stylingfirman framgår att kostnad för styling var 85 000 kr. I likvidavräkningen redovisas emellertid kostnaden för styling och iordningställande till 100 000 kr.

Av objektsbeskrivningen framgår under rubriken boarea ”262 kvm”. Under rubriken storlek framgår vidare ”7 rum, varav 4 sovrum. Garaget är inrett som kontor alternativt bostad, består av 1 rok om ca 42 kvm. Boarea 262kvm. Areauppgifter enligt taxeringsinformation”.

Av utdrag ur Skatteverkets fastighetstaxering och utdrag ur fastighetsregistret framgår att det finns två byggnader på fastigheten som är upptagna till 220 kvm respektive 42 kvm.

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Objektsbeskrivningen

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skall den objektsbeskrivning som mäklaren är skyldig att tillhandahålla en konsument innehålla uppgift om byggnadens storlek. Bestämmelsen har i huvudsak överförts oförändrad från 1984 års lag om fastighetsmäklare. Enligt förarbetena till lagen (prop. 1983/84:16 s. 40) kan byggnadens storlek lämpligen preciseras genom en uppgift om bostadsytan och antalet rum. Fastighetsmäklarnämnden har tidigare uttalat att om det finns flera uppgifter om boarea och det svårligen kan avgöras vilken som är den korrekta skall fastighetsmäklaren redovisa samtliga uppgifter eller på annat sätt tydligt klargöra att det finns andra uppgifter än de som angivits i beskrivningen av en fastighet.

Enligt objektsbeskrivningen är boarean 262 kvm. Under rubriken storlek i samma dokument anges följande: ”7 rum, varav 4 sovrum. Garaget är inrett som kontor alternativt bostad, består av 1 rok om ca 42 kvm. Boarea 262kvm. Areauppgifter enligt taxeringsinformation”. Enligt taxeringsinformationen är 262 kvm att hänföra till två byggnader – en om 220 kvm och en om 42 kvm. Genom att slå samman två uppgifter om boarea till en – 262 kvm – och på ett icke tillräckligt tydligt sätt beskriva fördelningen av boarea mellan två byggnader har mäklare X i objektsbeskrivningen infört otydliga uppgifter om boarea, vilka kan uppfattas som vilseledande. Förseelsen motiverar varning. Att uppgifterna synes vara felaktigt angivna redan i taxeringsinformationen föranleder ingen annan bedömning.

2009-12-16:12

Felaktiga uppgifter i likvidavräkningen

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. När en fastighetsmäklare medverkar vid upprättande av handlingar har således parterna rätt att kräva att handlingarna utformas på ett riktigt sätt. I detta ligger bland annat krav på att förslag till handlingar skall återspegla det verkliga förhållandet som råder i en fastighetsaffär.

Utredningen i ärendet visar att två poster i likvidavräkningen, stylingkostnad och återbetalning till en av säljarens kreditgivare, felaktigt noterats vad avser belopp. Mäklare X har vitsordat att beloppen blivit felaktigt införda men att nettobeloppet i likvidavräkningen stämmer enär differensen endast felförts i de två nämnda posterna. Det vill säga att 15 000 av de 100 000 kr som i likvidavräkningen upptagits under stylingkostnad skulle istället ha upptagits på återbetalning till en av kreditgivarna vilket var det verkliga förhållandet.

Enligt Fastighetsmäklarnämnden är det av stor vikt att likvidavräkningen stämmer med verkliga förhållanden bland annat eftersom denna ofta är ett underlag för hur köpeskillingen efter affären skall fördelas. Mäklare X skall därför varnas för att ha upprättat en likvidavräkning som inte stämmer med verkliga förhållanden. Att parterna inte lidit skada föranleder ingen annan bedömning.

Övrigt

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

Påföljd

Mäklare X skall varnas för att ha infört otydliga uppgifter om boarea, vilka kan uppfattas som vilseledande och för att ha upprättat en likvidavräkning som inte är korrekt.

2009-12-16:13

2009-12-16:13

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

Fastighetsmäklarnämndens avgörande

Fastighetsmäklarnämnden meddelar mäklare X varning.

Bakgrund

Den 24 oktober 2007 beslutade Fastighetsmäklarnämnden att en så kallad utvidgad granskning skulle genomföras beträffande mäklare Xs förmedlingsverksamhet. Granskningen har omfattat fem förmedlingsuppdrag som mäklare X ingått under perioden den 1 oktober 2006 – den 1 oktober 2007. I anledning av granskningen noteras följande.

Identitetskontroll

Bostadsrätt B 9

Uppdragsavtalet gällande bostadsrätten är undertecknat den 21 oktober 2006. Handling för identitetskontroll är undertecknad den 25 oktober 2006.

Fastigheten N 1:1

Av handlingarna för identitetskontroll framgår att identitetskontroll utförts gällande företrädaren för ett dödsbo som var ägare av fastigheten. Dokumentation av identitetskontroll vad avser övriga dödsbodelägare saknas.

Fastigheten S T 14

Identitetskontroll av säljarna har utförts gällande företrädare för dödsboet som ägde fastigheten. Dock saknas dokumentation om identitetskontroll vad avser dödsbodelägarna.

Besiktningssklausul

Fastigheten O 14

I köpekontraktet § 12 finns en återgångsklausul med följande lydelse.

Köparen har haft tillgång till den överlåtelsebesiktning som gjorts, men önskar genomföra en sk. jordabalksbesiktning av certifierad besiktningsman. Säljaren ger därför köparen rätt att, på egen bekostnad, besiktiga fastigheten senast inom 3 veckor från kontraktsdag. Vid köparens rätt till återgång av köpet enligt nedan får inte åberopas fel eller skador som återfinns i överlåtelsebesiktningen eller i ytskikt som köpare kunnat se vid visning av huset. De reparationer och renoveringar som utförts på huset av nuvarande ägare har specificerats i objektsbeskrivningen.

Om besiktningsmannen påtalar fel/brister i fastigheten, (i) som inte omfattas av ovanstående undantag och beräknar att de sammanlagda åtgärdskostnaderna överstiger 39 000 kr, eller (ii) för de delar som inte omfattas av överlåtelsebesiktningen och beräknar de sammanlagda åtgärdskostnaderna överstiga 0 kr har köparen rätt att frånträda köpet, eller begära reduktion av priset. Återgår köpet ska köparen omgående få tillbaka betald handpenning och ingen av parterna har rätt till skadestånd av andra parten

Villkoret gäller under förutsättning att köparens begäran om återgång görs skriftligt och är säljaren (med kopia till fastighetsmäklaren) tillhanda senast 2 veckor efter utförd besiktning.

2009-12-16:13

I skrivelsen ska anges de fel och brister som köparen önskar återropa som grund för sin begäran om återgång, tillsammans med besiktningsmannens skriftliga specifikation av beräknad skäligen kostnad att fackmässigt åtgärda dessa. Även kopia på besiktningsprotokollet skall biläggas.

Säljaren har alltid rätt att om han så önskar fackmannamässigt åtgärda de fel och brister som påtalats och på så sätt hålla köparen bunden till avtalet. Dock skall köparen stå för kostnaden upp till 39 000 kr för fel/brister som anges under (i) ovan och överskjutande del betalas av säljaren eller regleras ur slutlikviden

Köparen får senarelägga sista dag för begäran om köpets återgång med skälig tid i det fall besiktningsmannen, på köparens bekostnad rekommenderar och det genomförs utökad teknisk besiktning

Klausulen saknar tidsfrist för när säljaren skall meddela köparen om dennes åtgärdsåtagande vid förekomst av fel. Vidare saknas tidsfrist för när sådana eventuella åtgärder skall vara genomförda.

Mäklaren

Mäklare X har yttrat sig och anfört bland annat följande.

Identitetskontroll

Bostadsrätten B 9

Bostadsrätten hade förvärvats via hans förmedling ett år innan det aktuella förmedlingsavtalet tecknades. Uppdragsgivarens identitet hade således kontrollerats i samband med den tidigare förmedlingen. Oaktat den tidigare kontrollen har mäklare X tagit en ny identitetskontroll.

Fastigheten N 1:1

Han har inte vid tidpunkten varit medveten om Fastighetsmäklarnämndens uttalanden gällande skyldigheten att kontrollera samtliga dödsbodelägars legitimationer. Han har dock kontrollerat identiteten avseende företrädaren för dödsboet.

Fastigheten S T 14

Aktuell fastighet ägdes av ett dödsbo. Han kontaktades av företrädare för F J i S som önskade biträde med att sälja fastigheten. Fullmaktshavare var anställda vid F J som även de omfattas av aktuell lagstiftning avseende penningtvätt. Mot bakgrund av detta har han vid tidpunkten utgått ifrån att F J kontrollerat dödsbodelägens identiteter.

Återgångsvillkor

Fastigheten O 14

Överlåtelseavtalets utformning byggde på de önskemål samt synpunkter som parterna framförde. I denna del är det värt att poängtera att parterna hade tillfälle att ta del av avtalet innan det skrevs under samt att avtalet genomgicks noggrant genom hans försorg vid kontraktskrivningen.

Besiktningen skulle utföras inom tre veckor från det att avtalet undertecknades samt fel och brister skulle enligt parterna bedömas av anlitad besiktningsman som hade den överlägset större erfarenheten att göra sådana bedömningar.

Parterna var överens om att begäran om hävning inte skulle kunna ske i det fall säljarna förband sig att åtgärda fel och brister fackmannamässigt. Ett sådant åtagande skulle enligt hans förmenande vara klarlagt i god tid innan avtalat tillträde. Det var parternas bestämda avtalsvilja. Någon möjlighet att ange någon exakt tidpunkt fanns inte då man vid avtalets undertecknande inte var medveten om vilka fel och brister som skulle kunna bli aktuella.

2009-12-16:13

Fastighetsmäklarnämndens bedömning

Identitetskontroll

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

Av 4 § lagen om åtgärder mot penningtvätt (1993:768) jämförd med 2 § samma lag framgår att en fastighetsmäklare är skyldig att kontrollera identiteten hos den som vill inleda en affärsförbindelse med mäklaren.

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

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

Av p. 4.2.1 i samma allmänna råd (2005:1) om åtgärder mot penningtvätt framgår vidare, att i de fall uppdragsgivaren företräds av ombud med stöd av fullmakt, skall fullmaktshavarens liksom fullmaktsgivarens identitet kontrolleras. Beträffande dödsbon utvisar bouppteckningen vilka personer som är dödsbodelägare och därmed har rätt att företräda dödsboet.

Bostadsrätt B 9

Enligt mäklare Xs egna uppgifter har han kontrollerat uppdragsgivarens identitet först fyra dagar efter att affärsförbindelsen ingicks. Mäklare X har anfört att uppdragsgivaren förvärvat bostadsrätten via hans förmedling ett år tidigare och att han då kontrollerat uppdragsgivarens identitet samt att han därigenom, för honom, var att betrakta som känd.

Det hade varit lämpligt att i samband med uppdragsavtalets ingående anteckna att uppdragsgivaren var känd och varför – tidigare identitetskontroll. Med beaktande av att en ny identitetskontroll gjordes – om än något sent – lämnar Fastighetsmäklarnämnden frågan utan ytterligare kommentar.

Fastigheten N 1:1 och Fastigheten ST 14

Uppdragsgivare avseende fastigheterna N 1:1 och ST 14 var två olika dödsbon. Mäklare X vidgår att han inte har kontrollerat dödsbodelägarnas identiteter. Vad mäklare X anfört om att han inte hade kännedom om sin skyldighet att kontrollera dödsbodelägares/fullmaktsgivares identitet och att fullmaktshavare hade egen skyldighet att kontrollera dödsbodelägares identitet befriar honom inte från ansvar. Mäklare X har underlåtit att kontrollera dödsbodelägares identiteter beträffande fastigheterna N 1:1 och ST 14. Han har därigenom agerat i strid med penningtvättslagstiftningens bestämmelser, vilket strider mot god fastighetsmäklarsed. Förseelserna motiverar varning.

2009-12-16:13

Återgångsklausulen

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

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

Vad avser återgångsklausulen har mäklare X anfört att det var parternas synpunkter och önskemål som låg till grund för klausulens utformning. Han har vidare anfört att klausulen var parternas bestämda avtalsvilja, att parterna haft god tid att begrunda avtalsformuleringen och att avtalet noggrant genomgicks genom hans försorg vid kontraktskrivningen. Vad avser tidsfristen kunde särskild tidpunkt inte bestämmas eftersom de inte visste vilka fel eller skador som eventuellt skulle kunna bli aktuella. Ett eventuellt åtgärdsåtagande skulle dock enligt hans förmenande vara klart före tillträdet.

Fastighetsmäklarnämnden konstaterar att enligt klausulens ordalydelse begränsas köparens rätt till återgång av bland annat säljarens eventuella åtgärdsåtagande. Villkoret saknar dock tidsfrist och anvisningar för säljarens meddelande om åtgärdsåtagande och tidsfrist för när åtgärderna senast skall vara slutförda. Detta innebär att frågan om återgång riskerar att hållas öppen en längre tid och att köparen först på tillträdesdagen kan konstatera om köpet står fast eller inte. Villkoret kan också medföra att säljarens åtgärder kan komma att pågå efter köparens tillträde. Mäklare X har genom att medverka till en återgångsklausul som saknar tidsfrist för när säljaren skall meddela om denne vill utnyttja sin rätt att åtgärda felen agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Det förhållandet att parterna före avtalets undertecknande haft möjlighet att studera formuleringen och att det var deras avtalsvilja fråntar inte mäklare X ansvaret för klausulens utformning. Förseelsen är varningsgrundande.

Påföljd

Mäklare X skall varnas för att han i två fall underlåtit att kontrollera identiteten på dödsbodelägare enligt penningtvättslagstiftningens bestämmelser och för att han medverkat till en återgångsklausul som saknar tidsfrist för när säljaren skall meddela huruvida denne vill utnyttja sin rätt till åtgärdsåtagande enligt klausulen.

Övrigt

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

